

# **J Sørensen Ejendomme ApS**

**c/o Jeppe Ø. Sørensen  
Bakkedraget 10 Nørlem  
7620 Lemvig**

**CVR-nr. 40 75 11 57**

## **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. februar 2026

---

Jeppe Østerbæk Sørensen  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for J Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 19. februar 2026

### **Direktion**

Jeppe Østerbæk Sørensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i J Sørensen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for J Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 19. februar 2026

Skov Revision  
Registreret revisionsanspartsselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Hans Høj Nygaard  
Statsautoriseret revisor  
mne40962

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J Sørensen Ejendomme ApS  
Bakkedraget 10  
Bakkedraget 10 Nørlem  
7620 Lemvig

CVR-nr.: 40751157

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Lemvig

### Direktion

Jeppø Østerbæk Sørensen, direktør

### Revisor

Skov Revision  
Registreret revisionsanspartsselskab  
CVR-nr.: 30700228  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investerings- og finansieringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed, efter direktionens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 148.280, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.586.564.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for J Sørensen Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelfastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,50 % - 8,0 %, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. ledelsens egne vurderinger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>275.428</b>	<b>164.820</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		142.119	-89.174
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>417.547</b>	<b>75.646</b>
Finansielle indtægter	2	518	193.168
Finansielle omkostninger	3	-226.685	-244.213
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.380</b>	<b>24.601</b>
Skat af årets resultat	4	-43.100	-5.528
<b>Årets resultat</b>		<b>148.280</b>	<b>19.073</b>
Overført resultat		148.280	19.073
		<b>148.280</b>	<b>19.073</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>6.020.000</u>	<u>5.430.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>6.020.000</b></u>	<u><b>5.430.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.020.000</b></u>	<u><b>5.430.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>782</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>782</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.020.000</b></u></u>	<u><u><b>5.430.782</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>1.546.564</u>	<u>1.398.284</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.586.564</u></b>	<b><u>1.438.284</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>285.200</u>	<u>253.934</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>285.200</u></b>	<b><u>253.934</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.242.783	3.302.012
Andre kreditinstitutter		<u>387.192</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>3.629.975</u></b>	<b><u>3.302.012</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	60.961	58.269
Banker		53.315	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.904	13.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		206.102	171.420
Selskabsskat		11.000	41.279
Anden gæld		<u>165.179</u>	<u>152.084</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>518.261</u></b>	<b><u>436.552</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.148.236</u></b>	<b><u>3.738.564</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.020.000</u></b>	<b><u>5.430.782</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.398.284	1.438.284
Årets resultat	<u>0</u>	<u>148.280</u>	<u>148.280</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.546.564</u></b>	<b><u>1.586.564</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	518	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>193.168</u>
	<b><u>518</u></b>	<b><u>193.168</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.531	2.022
Andre finansielle omkostninger	219.154	202.432
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>39.759</u>
	<b><u>226.685</u></b>	<b><u>244.213</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.000	25.146
Årets udskudte skat	31.266	-19.618
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>834</u>	<u>0</u>
	<b><u>43.100</u></b>	<b><u>5.528</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	4.275.755
Tilgang i årets løb	<u>447.881</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.723.636</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	1.154.245
Årets værdireguleringer	<u>142.119</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>1.296.364</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>6.020.000</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi 31. december 2025 med beboelsesejendomme kr. 6.020.000. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen er på kr. 142.119.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Lemvig.

Selskabet har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommens karakter og aktuelle stand m.v. Herudover er der til validering af dagsværdien anvendt normalindtjeningsmetoden, hvor usikkerhederne primært knytter sig til fastlæggelse af afkastprocenten. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventededrifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der er fastsat et afkastkrav på 6,5 %. Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 392.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for validering af målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i den beregnede værdi, som sammenlignes med den individuelt fastsatte dagsværdi. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 2 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelsen af dagsværdi for ejendommene.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 6,50 % .

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>6.525.348</u>	<u>6.020.000</u>	<u>5.593.155</u>
Ændring i dagsværdi	<u>505.348</u>	<u>0</u>	<u>-426.845</u>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.360.281	3.303.744	60.961	3.017.321
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>387.192</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>3.360.281</b></u>	<u><b>3.690.936</b></u>	<u><b>60.961</b></u>	<u><b>3.017.321</b></u>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J Sørensen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.303 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 6.020.