



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

SØRENSEN INVEST III APS

FABERSVEJ 14, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. november 2023

Egon Christian Sørensen

CVR-NR. 31 94 83 47

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sørensen Invest III ApS Fabersvej 14 7100 Vejle
	CVR-nr.: 31 94 83 47 Stiftet: 30. januar 2009 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Tina Juel Vedstesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Sørensen Invest III 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. november 2023

Direktion:

Tina Juel Vedstesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Sørensen Invest III ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sørensen Invest III ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Vejle, den 10. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		186.563	186.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	0
DRIFTSRESULTAT		386.563	186.551
Andre finansielle indtægter.....		7.423	3.738
Andre finansielle omkostninger.....	1	-46.513	-27.613
RESULTAT FØR SKAT		347.473	162.676
Skat af årets resultat.....	2	-76.444	-35.789
ÅRETS RESULTAT		271.029	126.887
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		271.029	126.887
I ALT		271.029	126.887

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.403.154	3.203.154
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.403.154	3.203.154
ANLÆGSAKTIVER.....		3.403.154	3.203.154
Andre tilgodehavender.....		4.682	21.902
Periodeafgrænsningsposter.....		2.165	2.119
Tilgodehavender.....		6.847	24.021
Likvide beholdninger.....		121.379	111.933
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		128.226	135.954
AKTIVER.....		3.531.380	3.339.108

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.781.116	1.510.087
EGENKAPITAL.....		1.906.116	1.635.087
Hensættelse til udskudt skat.....		217.823	169.724
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		217.823	169.724
Gæld til realkreditinstitutter.....		854.746	897.068
Banklån.....		385.520	409.856
Skyldigt sambeskatningsbidrag (langfristet).....		28.345	31.651
Anden gæld.....		54.300	53.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.322.911	1.391.975
Prioritetsgæld.....		45.030	52.795
Gæld til pengeinstitutter.....		32.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	62.027
Kortfristede gældsforpligtelser.....		84.530	142.322
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.407.441	1.534.297
PASSIVER.....		3.531.380	3.339.108
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	1.510.087	1.635.087
Forslag til resultatdisponering.....		271.029	271.029
Egenkapital 30. juni 2023.....	125.000	1.781.116	1.906.116

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	2.662	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.513	24.951	
	46.513	27.613	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	28.345	31.651	
Regulering af udskudt skat.....	48.099	4.138	
	76.444	35.789	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		2.703.154	
Kostpris 30. juni 2023.....		2.703.154	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		500.000	
Årets værdireguleringer.....		200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		700.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		3.403.154	

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Vejle C, som blev anskaffet i 2009. Udlejningsejendommen består af 3 boliglejemål. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 174 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 238 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold på 63 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 5,11 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,11 % vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Vejle.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	899.776	45.030	658.739	949.863	
Banklån.....	417.520	32.000	260.000	429.856	
Skyldigt sambeskatningsbidrag (langfristet)..	0	-28.345	0	0	
Anden gæld.....	54.300	0	54.300	53.400	
	1.371.596	48.685	973.039	1.433.119	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sørensen Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 900 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 3.403 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 500 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld, der udgør 418 tkr. pr. 30. juni 2023.					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sørensen Invest III ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.