

**A. Sørensen Ejendomme ApS**

Bakkelyvej 7

9800 Hjørring

CVR-nummer 40138366

**Årsrapport**

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. maj 2021

---

Anders Ulrik Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

A. Sørensen Ejendomme ApS  
Bakkelyvej 7  
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring  
CVR-nummer: 40138366  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Anders Ulrik Sørensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for A. Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 12. maj 2021

**Direktionen:**

Anders Ulrik Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i A. Sørensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A. Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hjørring, 12. maj 2021

### Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen  
Registreret revisor  
mne5783

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i ejendomme og drift heraf samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt et afkastprocentsinterval i spændet 5,00 – 5,75%. Selskabets aktiviteter består i overvejende grad af boligudlejningsejendomme i Hjørring.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende. Dette til trods for de samfundsmæssige forstyrrelser forudsaget af COVID-19.

Markedet for udlejning er præget af stærk konkurrence, men har i løbet af året udviklet sig positivt. Selskabet har formået at tilpasse sig den løbende konkurrencesituation og alle lejemål er udlejet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>450.207</b>	<b>16</b>
1	Personaleomkostninger	-103.868	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.186.125	1.145
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.532.463</b>	<b>1.161</b>
2	Finansielle omkostninger	-355.662	-42
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.176.801</b>	<b>1.119</b>
3	Skat af årets resultat	-705.338	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.471.463</b>	<b>1.119</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	2.471.463	1.119
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.471.463</b>	<b>1.119</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	16.886.723	6.652
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.500	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.924.223</b>	<b>6.652</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.924.223</b>	<b>6.652</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.484	11
	Andre tilgodehavender	2.845	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.609	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>17.937</b>	<b>11</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>459.102</b>	<b>129</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>477.039</b>	<b>140</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.401.262</b>	<b>6.793</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.339.503	1.119
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.389.503</b>	<b>1.169</b>
	Hensættelser til udskudt skat	954.800	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>954.800</b>	<b>0</b>
6	Kreditinstitutter	681.475	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>681.475</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	6.039.517	2
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	263.208	104
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.003.347	5.518
	Selskabsskat	1.738	0
	Anden gæld	67.674	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.375.485</b>	<b>5.624</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.056.959</b>	<b>5.624</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.401.262</b>	<b>6.793</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	1.119	1.169
Korektion som følge af fundamentale fejl	0	-251	-251
Årets resultat	0	2.471	2.471
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>3.340</b>	<b>3.390</b>

Noter	2020	2019	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	99.811	0
	Andre omkostninger til social sikring	568	0
	Øvrige personaleomkostninger	3.490	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>103.868</b>	<b>0</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	225.695	41
	Andre finansielle omkostninger	129.967	1
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>355.662</b>	<b>42</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	1.738	0
	Regulering af udskudt skat	703.600	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>705.338</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	5.507.690	0
	Tilgang i årets løb	7.048.115	5.508
	Kostpris 31. december	12.555.805	5.508
	Dagsværdiregulering 1. januar	1.144.793	0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	3.186.125	1.145
	Dagsværdireguleringer 31. december	4.330.918	1.145
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>16.886.723</b>	<b>6.652</b>

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Hjørring, som blev anskaffet i 2019 og 2020.

Boligejendommene måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes og opgøres ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

afkastkrav. Såfremt der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Den regnskabsmæssige værdi er målt ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for indeværende år er mellem 5,0% – 5,50%, som er fastsat under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsbeliggenhed, ejendomstype mv.

## 5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	50.000	0
Tilgang	0	50
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	305.000	0
--	---------	---

## 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] A. Sørensen Capital ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10.017, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 16.887. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 10.017 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Regnskabspraksis for årsregnskabet er aflagt således.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

## Anvendt regnskabspraksis

---

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.