Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS

Kirsebærhegnet 49
8700 Horsens

CVR-nr. 38 62 74 06

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 26/02 2025

Peter Agentoft Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	8
Balance pr. 31. december 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS
Kirsebærhegnet 49
8700 Horsens

CVR-nr.:	38 62 74 06
Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
Stiftet:	8. maj 2017
Hjemsted:	Horsens

Direktion

Peter Agentoft Nielsen
Jesper Winther Hofmann Sørensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Horsens, den 26. februar 2025

Direktion

Peter Agentoft Nielsen

Jesper Winther Hofmann Sørensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom og at drive virksomhed med handel og investering samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 156.194, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.478.202.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS for 2024 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 2024 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 med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre investeringsaktiver omfatter investering i vin og kunst. Investeringen måles til kostpris med fradag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	**Restværdi**
Andre investeringsaktiver	10 år	100 %

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 af investeringsejendomme fastættes efter første indregning på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengesstrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksemplvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**152.845**	**520.742**
Finansielle indtægter	1,2	179.575	112.318
Finansielle omkostninger	3	-177.007	-160.221
Resultat før skat		**155.413**	**472.839**
Skat af årets resultat	4	781	-104.202
Årets resultat		**156.194**	**368.637**
Overført resultat		156.194	368.637
		156.194	**368.637**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	12.842.500	12.842.500
Andre investeringsaktiver	1,6	5.142.420	4.905.910
Materielle anlægsaktiver		**17.984.920**	**17.748.410**
Anlægsaktiver i alt		**17.984.920**	**17.748.410**
Værdipapirer	1	1.540.818	866.584
Værdipapirer		**1.540.818**	**866.584**
Likvide beholdninger		**1.678**	**48.045**
Omsætningsaktiver i alt		**1.542.496**	**914.629**
Aktiver i alt		**19.527.416**	**18.663.039**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		461.992	598.185
Overført resultat		3.966.210	3.810.016
Egenkapital		**4.478.202**	**4.458.201**
Hensættelse til udskudt skat		878.786	950.078
Hensatte forpligtelser i alt		**878.786**	**950.078**
Ansvarlig lånekapital		7.532.897	6.167.862
Gæld til realkreditinstitutter		5.846.192	6.262.790
Deposita		258.030	270.950
Langfristede gældsforpligtelser	7	**13.637.119**	**12.701.602**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	421.440	420.146
Banker		55.527	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.244	25.342
Selskabsskat		32.098	98.670
Kortfristede gældsforpligtelser		**533.309**	**553.158**
Gældsforpligtelser i alt		**14.170.428**	**13.254.760**
Passiver i alt		**19.527.416**	**18.663.039**
Eventualposter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	598.185	3.810.016	4.458.201
Årets opskrivning	0	-174.606	0	-174.606
Årets resultat	0	0	156.194	156.194
Skat af egenkapitalbevægelser	0	38.413	0	38.413
Egenkapital 31. december 2024	**50.000**	**461.992**	**3.966.210**	**4.478.202**

Noter til årsrapporten

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Oplysning om dagsværdi**		
	Værdipapir		
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	866.584	754.984
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	177.581	111.600
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.540.818	866.584
	Vin		
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	4.623.410	4.350.100
	Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	-174.606	-452.399
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	4.699.919	4.623.410
2	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	179.575	112.318
		179.575	**112.318**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	177.007	160.221
		177.007	**160.221**

Noter til årsrapporten

		2024	2023
		kr.	kr.
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	32.098	98.670
	Årets udskudte skat	-71.292	-93.996
		-39.194	**4.674**
	der fordeler sig således:		
	Skat af årets resultat:	-781	104.202
	Skat af egenkapitalbevægelser	-38.413	-99.528
		-39.194	**4.674**

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.544.748
Kostpris 31. december 2024	9.544.748
Værdireguleringer 1. januar 2024	3.297.752
Værdireguleringer 31. december 2024	3.297.752
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**12.842.500**

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme med i alt 10 beboelseslejemål beliggende i Horsens. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 5,00% svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende boligejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkraven er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m2 vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 27% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.
Derfor er der indregnet til en dagsværdi på 100/5,00 = 20 * 642 t.kr. = 12.843 t.kr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 5%

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	14.269.444	12.842.500	11.675.000
Ændring i dagsværdi	1.426.944	0	-1.167.500

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre investe-ringsaktiver
Kostpris 1. januar 2024	4.139.007
Tilgang i årets løb	411.116
Kostpris 31. december 2024	4.550.123
Opskrivninger 1. januar 2024	766.903
Årets opskrivninger	-174.606
Opskrivninger 31. december 2024	592.297
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**5.142.420**

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	7.532.897	7.532.897	0	7.428.862
Gæld til realkreditinstitutter	6.760.845	6.267.632	421.440	4.220.473
Deposita	258.030	258.030	0	258.030
	14.551.772	**14.058.559**	**421.440**	**11.907.365**

8 Eventualposter

Ansvarlig lånekapital
Lånet er ydet som et ansvarligt lån med tilbagetrædelsespligt i forhold til selskabets øvrige kreditorer.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.341, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 12.843.