

# **Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS**

**CVR-nr. 15 25 21 97**

**Brudelysvej 86**

**4600 Køge**

## **Årsrapport 2021**

**Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling den,    /    2022**

---

**Bent Pico Sørensen**  
**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance - aktiver	9
Balance - passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS  
Brudelysvej 86  
4600 Køge

CVR-nr.: 15 25 21 97  
Hjemsted: Køge

Direktion: Bent Pico Sørensen

Revisor: Revisionsfirmaet Jørgen Larsen  
Else Sørensens Vej 30, 1.  
2610 Rødovre

Pengeinstitut: Spar Nord

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. april 2022

Direktionen:

---

Bent Pico Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Rødovre, den 14. april 2022

**Revisionsfirmaet Jørgen Larsen**

CVR-nr 54 47 15 56

Jørgen Larsen

Registreret revisor

mne4023

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets 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.

## **Aktiver**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdiansættelsen er sket ud fra en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i den årlige nettoleje ved fuld udlejning.

Der er ved opgørelsen anvendt en diskonteringsfaktor på 9%.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Passiver**

#### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>121.038</b>	<b>126.660</b>
Regulering af ejendom til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>121.038</b>	<b>126.660</b>
Finansielle omkostninger	<u>-4.088</u>	<u>-1.922</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>116.950</b>	<b>124.738</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-25.872</u>	<u>-27.456</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>91.078</u></b>	<b><u>97.282</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	35.000	35.000
Overført resultat	<u>56.078</u>	<u>62.282</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>91.078</u></b>	<b><u>97.282</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3 Investeringsejendomme	<u>1.530.000</u>	<u>1.530.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>1.530.000</u></b>	<b><u>1.530.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>1.530.000</u></b>	<b><u>1.530.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>355.175</u></b>	<b><u>302.681</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>355.175</u></b>	<b><u>302.681</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.885.175</u></b>	<b><u>1.832.681</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	128.500	128.500
Overført resultat	1.421.553	1.365.475
<b>Egenkapital</b>	<b>1.550.053</b>	<b>1.493.975</b>
Hensættelse til udskudt skat	242.166	242.166
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>242.166</b>	<b>242.166</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	11.872	15.456
Anden gæld	71.084	71.084
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>92.956</b>	<b>96.540</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>92.956</b>	<b>96.540</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.885.175</b>	<b>1.832.681</b>

4 Pantsætninger

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo	128.500	128.500
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>128.500</u></b>	<b><u>128.500</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo	1.365.475	1.303.193
Årets resultat	56.078	62.282
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>1.421.553</u></b>	<b><u>1.365.475</u></b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u><u>1.550.053</u></u></b>	<b><u><u>1.493.975</u></u></b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
----------------------------------	----------	----------

### 2 Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat	25.872	27.456
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>25.872</u></b>	<b><u>27.456</u></b>

### 3 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	1.124.938	1.124.938
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.124.938</u>	<u>1.124.938</u>
Regulering til dagsværdi primo	405.062	405.062
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>405.062</u>	<u>405.062</u>
Bogført værdi ultimo	<u>1.530.000</u>	<u>1.530.000</u>

### 4 Pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve	<u>449.300</u>
Bogført værdi af ejendommen	<u>1.530.000</u>