

---

# ***Soransk Samfunds Boligfond***

c/o Christian Molde, Sommervej 27  
2920 Charlottenlund

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 25 59 11 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 1 / 4  
2019

Christian Molde  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Generelle oplysninger om fonden**

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Soransk Samfunds Boligfond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2018.

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

Gentofte, den 1. april 2019

## Direktion

Christian Molde

## Bestyrelse

Finn Johannes Poulsen  
formand

Svend Jørgen Lyngberg-Larsen

Kristian Jacobsen

Torben Juul Andersen

Knud Børge Pontoppidan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Soransk Samfunds Boligfond og fondsmyndigheden

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Soransk Samfunds Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grund-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

lag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 1. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Bo Schou-Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne28703

Mark Philip Beer  
statsautoriseret revisor  
mne29472

## Generelle oplysninger om fonden

### Fonden

Soransk Samfunds Boligfond  
c/o Christian Molde  
Sommervej 27  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 25 59 11 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Gentofte

### Bestyrelse

Finn Johannes Poulsen, formand  
Svend Jørgen Lyngberg-Larsen  
Kristian Jacobsen  
Torben Juul Andersen  
Knud Børge Pontoppidan

### Direktion

Christian Molde

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Fondens formål

Fondens formål er at opføre og drive kollegier for uddannelsessøgende tidligere elever fra Sorø Akademis Skole, børn af gammelsoranere bosat i udlandet samt internationale udvekslingsstuderende. At yde boligstøtte til uddannelsessøgende tidligere elever fra Sorø Akademis Skole.

## Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 1.684.959, og fondens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 31.999.768.

## Uddelinger

Der er i årets løb uddelt DKK 275.700 til beboerne på kollegiet til nedsættelse af deres husleje (2017: DKK 335.200), samt DKK 200.000 til boligstøtte i forbindelse med studierejselegater (2017: DKK 200.000)

## Redegørelse for god fondsledelse

Redegørelse for god fondsledelse efter LEF § 60 findes på fondens hjemmeside:  
[www.soranerneshus.dk/Skema\\_aarsrapport\\_2018.pdf](http://www.soranerneshus.dk/Skema_aarsrapport_2018.pdf)

## Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden regner med næste år at uddele kr. 300.000 til beboerne på kollegiet til nedsættelse af deres husleje, samt DKK 200.000 til uddeling af anden boligstøtte.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.723.200</b>	<b>1.677.600</b>
Andre driftsindtægter	1	1.121.569	8.471.523
Andre eksterne omkostninger		-874.147	-1.156.503
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.970.622</b>	<b>8.992.620</b>
Personaleomkostninger	2	-61.729	-74.556
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-174.138	-174.138
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.734.755</b>	<b>8.743.926</b>
Finansielle indtægter		177.728	174.350
Finansielle omkostninger		-227.524	-251.143
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.684.959</b>	<b>8.667.133</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.684.959</b>	<b>8.667.133</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Uddelinger	475.400	535.200
Regulering af uddelingsrammen	9.000.000	0
Overført resultat	-7.790.441	8.131.933
	<b>1.684.959</b>	<b>8.667.133</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		22.146.656	22.320.794
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		83.900	83.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>22.230.556</b>	<b>22.404.694</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.230.556</b>	<b>22.404.694</b>
Andre tilgodehavender		2.218	878.952
Periodeafgrænsningsposter		0	9.168
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.218</b>	<b>888.120</b>
<b>Værdipapirer</b>	4	<b>3.182.472</b>	<b>3.187.896</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.053.633</b>	<b>10.302.916</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.238.323</b>	<b>14.378.932</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.468.879</b>	<b>36.783.626</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grundkapital		5.000.000	5.000.000
Uddelingsrammen		10.000.000	1.000.000
Overført resultat		16.999.768	24.651.952
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>31.999.768</b>	<b>30.651.952</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.683.321	4.272.658
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>3.683.321</b>	<b>4.272.658</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	589.338	589.338
Kreditinstitutter		645.109	783.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		186.996	121.134
Anden gæld		364.347	365.178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.785.790</b>	<b>1.859.016</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.469.111</b>	<b>6.131.674</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.468.879</b>	<b>36.783.626</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Modtaget arv	1.121.569	8.471.523
	<b>1.121.569</b>	<b>8.471.523</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	56.345	68.473
Pensioner	5.384	6.083
	<b>61.729</b>	<b>74.556</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	24.236.309	83.900
Kostpris 31. december	24.236.309	83.900
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.915.515	0
Årets afskrivninger	174.138	0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.089.653	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22.146.656</b>	<b>83.900</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>4 Værdipapirer</b>		
Obligationer og investeringsforeninger	3.182.472	3.187.896
	<b>3.182.472</b>	<b>3.187.896</b>

## 5 Egenkapital

	Grundkapital DKK	Uddelings- rammen DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	1.000.000	24.651.952	30.651.952
Uddelinger	0	-475.400	0	-475.400
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	783.366	783.366
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-645.109	-645.109
Årets resultat	0	9.475.400	-7.790.441	1.684.959
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>16.999.768</b>	<b>31.999.768</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.325.968	1.915.306
Mellem 1 og 5 år	2.357.353	2.357.352
Langfristet del	3.683.321	4.272.658
Inden for 1 år	589.338	589.338
	<b>4.272.659</b>	<b>4.861.996</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 22.146.656 (2017: DKK 22.320.794)

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Soransk Samfunds Boligfond for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder modtaget arv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygning	60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Der afskrives ikke på kunst og grund.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende blandt andet forsikringspræmier mv.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og investeringsforeninger, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital inklusive efterfølgende forhøjelser samt konsolidering af fondsformuen i henhold til vedtægterne.

Den disponible egenkapital består af uddelingsrammen samt overført resultat.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Uddelinger**

#### ***Udbetalte uddelinger***

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

#### ***Skyldige uddelinger***

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

#### ***Uddelingsrammen***

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort overfor modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

#### ***Hensættelser vedrørende uddelinger***

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.