
Soransk Samfunds Boligfond

c/o UBSBOLIG A/S, Jernbanegade 4, 4.
1608 København V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 25 59 11 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 25/4
2023

Christian Molde
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2022.

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

København, den 25. april 2023

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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Soransk Samfunds Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 25. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne28703

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Soransk Samfunds Boligfond
c/o UBSBOLIG A/S
Jernbanegade 4, 4.
1608 København V

CVR-nr.: 25 59 11 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

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

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 2022 udviser et underskud på DKK 2.471.650, og fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 29.592.140.

Uddelinger

Der er i årets løb uddelt DKK 280.500 til beboerne på kollegiet til nedsættelse af deres husleje (2021: DKK 276.300), samt DKK 200.000 til boligstøtte i forbindelse med studierejselegater (2021: DKK 200.000).

Redegørelse for god fondsledelse

Redegørelse for god fondsledelse efter LEF § 60 findes på fondens hjemmeside:
https://soranerneshus.dk/wp-content/uploads/2023/04/Skema_aarsrapport_2022.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	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		1.776.513	1.731.911
Andre eksterne omkostninger		-3.464.791	-926.259
Bruttoresultat		-1.688.278	805.652
Personaleomkostninger	1	-79.420	-88.276
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-174.138	-174.138
Resultat før finansielle poster		-1.941.836	543.238
Finansielle indtægter		469	377.108
Finansielle omkostninger		-530.283	-58.598
Resultat før skat		-2.471.650	861.748
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-2.471.650	861.748

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Uddelinger	480.500	476.300
Overført resultat	-2.952.150	385.448
	-2.471.650	861.748

Balance 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		21.450.104	21.624.242
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		83.900	83.900
Materielle anlægsaktiver	2	21.534.004	21.708.142
Anlægsaktiver		21.534.004	21.708.142
Andre tilgodehavender		5.608	5.297
Tilgodehavender		5.608	5.297
Værdipapirer	3	2.949.807	3.441.001
Likvide beholdninger		5.784.460	7.892.110
Omsætningsaktiver		8.739.875	11.338.408
Aktiver		30.273.879	33.046.550
Passiver			
Grundkapital		5.000.000	5.000.000
Uddelingsrammen		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		14.592.140	17.544.290
Egenkapital		29.592.140	32.544.290
Leverandører af varer og tjenesteydelser		304.088	126.546
Anden gæld		377.651	375.714
Kortfristede gældsforpligtelser		681.739	502.260
Gældsforpligtelser		681.739	502.260
Passiver		30.273.879	33.046.550
Nærtstående parter	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Uddelings-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	rammen	resultat	DKK
		DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	10.000.000	17.544.290	32.544.290
Uddelinger	0	-480.500	0	-480.500
Årets resultat	0	480.500	-2.952.150	-2.471.650
Egenkapital 31. december	5.000.000	10.000.000	14.592.140	29.592.140

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	72.169	81.286
Pensioner	7.251	6.990
	<u>79.420</u>	<u>88.276</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.		
2 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u> ninger DKK	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK</u>
Kostpris 1. januar	24.236.309	83.900
Kostpris 31. december	24.236.309	83.900
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.612.067	0
Årets afskrivninger	174.138	0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.786.205	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.450.104</u>	<u>83.900</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
3 Værdipapirer		
Obligationer og investeringsforeninger	2.949.807	3.441.001
	<u>2.949.807</u>	<u>3.441.001</u>

Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen, som urealiseret tab udgør DKK 489.629 i 2022 (2021: realiseret gevinst DKK 354.847).

4 Nærtstående parter

Honorar til administrator (UBS Bolig A/S)	<u>121.189</u>	<u>118.373</u>
	<u>121.189</u>	<u>118.373</u>

Der har ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Soransk Samfunds Boligfond for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der afskrives ikke på kunst og grund.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 over for 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.