
Soransk Samfunds Boligfond

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 25 59 11 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 26/4
2022

Christian Molde
Dirigent



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 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2021.

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

København, den 26. april 2022

Direktion

Christian Molde
adm. direktør

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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Soransk Samfunds Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 26. april 2022

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

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 2021 udviser et overskud på DKK 861.748, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 32.544.290.

Uddelinger

Der er i årets løb uddelt DKK 276.300 til beboerne på kollegiet til nedsættelse af deres husleje (2020: DKK 279.600), samt DKK 200.000 til boligstøtte i forbindelse med studierejselegater (2020: DKK 200.000).

Redegørelse for god fondsledelse

Redegørelse for god fondsledelse efter LEF § 60 findes på fondens hjemmeside:
https://soranerneshus.dk/wp-content/uploads/2022/04/Skema_aarsrapport_2021.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 | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 1.731.911 | 1.723.200 |
| Andre eksterne omkostninger | | -921.767 | -891.462 |
| Bruttoresultat | | 810.144 | 831.738 |
| Personaleomkostninger | 1 | -92.768 | -77.871 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -174.138 | -174.138 |
| Resultat før finansielle poster | | 543.238 | 579.729 |
| Finansielle indtægter | | 377.108 | 37.660 |
| Finansielle omkostninger | | -58.598 | -766.414 |
| Resultat før skat | | 861.748 | -149.025 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 861.748 | -149.025 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------|----------------|-----------------|
| Uddelinger | 476.300 | 479.600 |
| Overført resultat | 385.448 | -628.625 |
| | 861.748 | -149.025 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 21.624.242 | 21.798.380 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 83.900 | 83.900 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 21.708.142 | 21.882.280 |
| Anlægsaktiver | | 21.708.142 | 21.882.280 |
| Andre tilgodehavender | | 5.297 | 29.798 |
| Tilgodehavender | | 5.297 | 29.798 |
| Værdipapirer | 3 | 3.441.001 | 3.086.153 |
| Likvide beholdninger | | 7.892.110 | 7.647.179 |
| Omsætningsaktiver | | 11.338.408 | 10.763.130 |
| Aktiver | | 33.046.550 | 32.645.410 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grundkapital | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Uddelingsrammen | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Overført resultat | | 17.544.290 | 17.158.842 |
| Egenkapital | | 32.544.290 | 32.158.842 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 126.546 | 114.060 |
| Anden gæld | | 375.714 | 372.508 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 502.260 | 486.568 |
| Gældsforpligtelser | | 502.260 | 486.568 |
| Passiver | | 33.046.550 | 32.645.410 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Grundkapital</u> DKK | <u>Uddelings- rammen</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 5.000.000 | 10.000.000 | 17.158.842 | 32.158.842 |
| Uddelinger | 0 | -476.300 | 0 | -476.300 |
| Årets resultat | 0 | 476.300 | 385.448 | 861.748 |
| Egenkapital 31. december | 5.000.000 | 10.000.000 | 17.544.290 | 32.544.290 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 85.778 | 71.350 |
| Pensioner | 6.990 | 6.521 |
| | 92.768 | 77.871 |

| | | |
|---|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
|---|----------|----------|

Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

2 Materielle anlægsaktiver

| | 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 | 2.437.929 | 0 |
| Årets afskrivninger | 174.138 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 2.612.067 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 21.624.242 | 83.900 |

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------------------|------------------|
| 3 Værdipapirer | | |
| Obligationer og investeringsforeninger | 3.441.001 | 3.086.153 |
| | 3.441.001 | 3.086.153 |

Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst udgør DKK 354.847 i 2021 (2021: 151.467).

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Soransk Samfunds Boligfond for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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".

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

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

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.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 udelingsrammen 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.

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

4 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.