

---

# ***Sørensen og Nielsen Ejendomme ApS***

Thujavej 43, 5250 Odense SV

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 17 80 84

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2020

Torben Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Sørensen og Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. november 2020

## Direktion

Torben Nielsen  
direktør

Lars Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Sørensen og Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sørensen og Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets Ethiske 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.

Odense, den 30. november 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Mette Plambech  
statsautoriseret revisor  
mne34162

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sørensen og Nielsen Ejendomme ApS  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 17 80 84  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Torben Nielsen  
Lars Sørensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>122.016</b>	<b>162.215</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		16.410	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>138.426</b>	<b>162.215</b>
Finansielle indtægter		226.430	281
Finansielle omkostninger		-116.594	-103.875
<b>Resultat før skat</b>		<b>248.262</b>	<b>58.621</b>
Skat af årets resultat	3	-32.223	-35.969
<b>Årets resultat</b>		<b>216.039</b>	<b>22.652</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		216.039	22.652
		<b>216.039</b>	<b>22.652</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsejendomme		2.983.875	2.967.465
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.983.875</b>	<b>2.967.465</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.983.875</b>	<b>2.967.465</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.294	0
Andre tilgodehavender		10.021	1.372
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.315</b>	<b>1.372</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.315</b>	<b>1.372</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.013.190</b>	<b>2.968.837</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		642.844	426.806
<b>Egenkapital</b>		<b>767.844</b>	<b>551.806</b>
Hensættelse til udskudt skat		79.675	91.472
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>79.675</b>	<b>91.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.674.527	1.903.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.674.527</b>	<b>1.903.580</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	50.733	42.481
Kreditinstitutter		231.592	234.212
Selskabsskat		51.626	13.984
Anden gæld		157.193	131.302
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>491.144</b>	<b>421.979</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.165.671</b>	<b>2.325.559</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.013.190</b>	<b>2.968.837</b>
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	426.805	551.805
Årets resultat	0	216.039	216.039
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>642.844</b>	<b>767.844</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Eftersom størstedelen af selskabets ejendomme er boligejendomme, har udbruddet af Covid-19 ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af ejendomme, og andet dermed efter direktionens skøn i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	43.318	11.308
Årets udskudte skat	11.997	24.661
Regulering af udskudt skat tidligere år	-23.092	0
	<u><b>32.223</b></u>	<u><b>35.969</b></u>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. juli	<u>2.398.862</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.398.862</u>
Værdireguleringer 1. juli	568.603
Årets værdireguleringer	<u>16.410</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>585.013</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>2.983.875</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.983.875	2.967.465
Afkastkrav	5,9	6,1
Omkostninger i % af lejeindtægter	24,07	23,78

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt en afkastprocent på 5,9%.

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 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,4	5,9	6,4
Dagsværdi	3.262.742	2.983.875	2.748.924
Ændring i dagsværdi	278.867	0	-234.951

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.501.967	1.362.691
	<b><u>1.501.967</u></b>	<b><u>1.362.691</u></b>
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.747, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	2.983.875	2.967.465
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 400, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.983.875	2.967.465

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sørensen og Nielsen Ejendomme ApS for 2019/20 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 2019/20 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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