

## Sorø Byg ApS

Linde Alle 13  
2730 Ballerup  
CVR-nr. 32 89 53 79

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. juni 2023

Dirigent

---

Ernst Klitgaard

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sorø Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 19. juni 2023

### **Direktionen**

Ernst Klitgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Sorø Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sorø Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Søborg, den 19. juni 2023

### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma

CVR-nr. 20935790

Jan Christensen

Registreret Revisor

MNE.nr.: mne23138

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Sorø Byg ApS  
Linde Alle 13  
2730 Ballerup

CVR-nr.	32 89 53 79
Stiftelsesdato:	12. maj 2010
Hjemstedskommune:	Ballerup
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2022

### Direktion

Ernst Klitgaard

### Revisor

2talRevision  
Registreret revisionsfirma  
Medlem af FSR • danske revisorer  
Generatorvej 8D, 1. th.  
2860 Søborg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. juni 2023 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2022, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.633.946</b>	<b>1.606.631</b>
Af- og nedskrivninger	-390.715	-390.507
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>1.243.231</b>	<b>1.216.124</b>
1 Finansielle omkostninger	-341.900	-212.959
<b>Resultat før skat</b>	<b>901.331</b>	<b>1.003.165</b>
2 Skat af årets resultat	-489.321	-365.458
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>412.010</b>	<b>637.707</b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	412.010	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>412.010</b>	

## Balance

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
3 Grunde og bygninger	18.596.593	18.987.308
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.596.593</b>	<b>18.987.308</b>
Andre (langfristede) tilgodehavender	527.843	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>527.843</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>19.124.436</b>	<b>18.987.308</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.135
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.135</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>601.573</b>	<b>75.969</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>601.573</b>	<b>79.104</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>19.726.009</b>	<b>19.066.412</b>



## Balance

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.445.854	2.134.558
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.525.854</b>	<b>2.214.558</b>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	10.797.441	11.346.821
4 Anden langfristet gæld	0	371.443
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.797.441</b>	<b>11.718.264</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	786.476	765.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.350	16.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.542.372	3.448.847
Skyldigt sambeskatningsbidrag	489.321	365.458
3 Kortfristet del af langfristet gæld	559.195	536.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.402.714</b>	<b>5.133.590</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>16.200.155</b>	<b>16.851.854</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>19.726.009</b>	<b>19.066.412</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Medarbejderforhold		

## Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.134.558	1.240.094
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	899.286	256.757
Årets resultat	412.010	637.707
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.445.854</b>	<b>2.134.558</b>

## Noter

	2022	2021		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	128.067	0		
Øvrige finansielle omkostninger	213.833	212.959		
	<u>341.900</u>	<u>212.959</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	489.321	365.458		
	<u>489.321</u>	<u>365.458</u>		
		<b>Grunde og bygninger</b>		
		kr.		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		20.947.594		
Årets tilgang		0		
Årets afgang		0		
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>20.947.594</u>		
Afskrivninger primo		1.960.286		
Årets afskrivninger		390.715		
Årets afskrivninger på afhændede aktiver		0		
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<u>2.351.001</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>18.596.593</u>		
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>2023</b>	<b>del</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	11.356.636	559.195	10.797.441	8.537.762
	<u>11.356.636</u>	<u>559.195</u>	<u>10.797.441</u>	<u>8.537.762</u>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 595 t.kr. pr. 31.12.2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stillet pant i grunde og bygninger med bogført værdi på 16.274 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har kautioneret for søsterselskabers gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør 35.231 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har indgået renteswap til sikring af fremtidige betalinger på lån. Aftalen udløber i 2027 og har en positiv markedsværdi på 527 t.kr., som er indregnet under "andre langfristede tilgodehavender"

### 7 Medarbejderforhold

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag i 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sorø Byg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder og når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

#### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

#### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger, 50 år - restværdi 0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.