

Sorø Byg ApS

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. juni 2022

Dirigent

Ernst Klitgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 21. juni 2022

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 2021 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 21. juni 2022

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 2021

Direktion

Ernst Klitgaard

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. juni 2022 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 2021, 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.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ikke været påvirket af nedlukningen og restriktioner som følge af Covid-19 i 2020.

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>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttoresultat	1.606.631	1.550.364
Af- og nedskrivninger	-390.507	-390.507
Resultat af ordinær drift	1.216.124	1.159.857
Finansielle indtægter	0	11.057
Finansielle omkostninger	-212.959	-297.591
Resultat før skat	1.003.165	873.323
1 Skat af årets resultat	-365.458	-286.352
ÅRETS RESULTAT	637.707	586.971
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	637.707	
Resultatdisponering i alt	637.707	

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Grunde og bygninger	18.987.308	19.377.815
Materielle anlægsaktiver i alt	18.987.308	19.377.815
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 18.987.308	 19.377.815
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 3.135	 0
Tilgodehavender i alt	3.135	0
 Likvide beholdninger	 75.969	 114.537
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 79.104	 114.537
 AKTIVER I ALT	 19.066.412	 19.492.352

Balance

Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.134.558	1.240.094
EGENKAPITAL I ALT	2.214.558	1.320.094
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11.346.821	11.884.355
3 Anden langfristet gæld	371.443	628.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.718.264	12.512.555
Modtagne forudbetalinger fra kunder	765.500	759.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.875	16.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.448.847	4.062.495
Skyldigt sambeskatningsbidrag	365.458	286.352
3 Kortfristet del af langfristet gæld	536.910	534.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.133.590	5.659.703
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	16.851.854	18.172.258
PASSIVER I ALT	19.066.412	19.492.352
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
Overført resultat		
Saldo primo	1.240.094	692.486
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	256.757	-39.363
Årets resultat	637.707	586.971
Saldo ultimo	2.134.558	1.240.094

Noter

	2021	2020		
	kr.	kr.		
1 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	365.458	286.352		
	<u>365.458</u>	<u>286.352</u>		
		Grunde og bygninger		
		kr.		
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		20.947.594		
Årets tilgang		0		
Årets afgang		0		
Kostpris ultimo		<u>20.947.594</u>		
Afskrivninger primo		1.569.779		
Årets afskrivninger		390.507		
Afskrivninger ultimo		<u>1.960.286</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>18.987.308</u>		
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2021	2022	del	efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	11.883.731	536.910	11.346.821	9.596.163
Anden langfristet gæld	371.443	0	371.443	371.443
	<u>12.255.174</u>	<u>536.910</u>	<u>11.718.264</u>	<u>9.967.606</u>

4 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 120 t.kr. pr. 31.12.2021. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stillet pant i grunde og bygninger med bogført værdi på 16.617 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet har kautioneret for søsterselskabs gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør 28.307 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet har indgået renteswap til sikring af fremtidige betalinger på lån. Aftalen udløber i 2027 og har en negativ markedsværdi på 371 t.kr., som er indregnet under "anden langfristet gæld".

6 **Medarbejdeforhold**

Selskabet har i lighed med sidste år ikke haft ansatte i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sorø Byg ApS for 2021 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. 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 under-skud, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.