

SOS Ejendomme 1 ApS

Agerbæksvej 21
8240 Risskov

CVR-nr. 33 78 33 10

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. oktober 2022

Esben Morre Aabenhus
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. august 2021 - 31. juli 2022	6
Balance pr. 31. juli 2022	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2021 - 31. juli 2022 for SOS Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2021 - 31. juli 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. oktober 2022

Direktion

Esben Morre Aabenhus
adm. direktør

Johannes Emil Kjærsgaard
Gadsbøl
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i SOS Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SOS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. august 2021 – 31. juli 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2021 – 31. juli 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 21. oktober 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Friis
statsaut. revisor
mne32732

Jonas Busk
statsaut. revisor
mne42771

Selskabsoplysninger

Selskabet	SOS Ejendomme 1 ApS Agerbæksvej 21 8240 Risskov
	CVR-nr.: 33 78 33 10
	Regnskabsperiode: 1. august 2021 - 31. juli 2022
	Stiftet: 8. juli 2011
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Esben Morre Aabenhus, adm. direktør Johannes Emil Kjærsgaard Gadsbøl, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af videreudlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 181.132 kr. mod et underskud på 1.297.316 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. juli 2022 udviser en positiv egenkapital på 273.631 kr..

Selskabet tabte sidste år hele egenkapitalen og blev derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven og årsregnskabet blev aflagt under forudsætning af fortsat drift.

I 2021/22 genererer selskabet igen positiv indtjening og samtidig er der i året afgivet et koncerntilskud på 1.000.000 kr. fra moderselskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. august 2021 - 31. juli 2022

	<u>Note</u>	2021/22 12 mdr. kr.	2020/21 9 mdr. kr.
Bruttofortjeneste/bruttotab		293.535	-1.619.467
Finansielle omkostninger		<u>-61.341</u>	<u>-44.927</u>
Resultat før skat		232.194	-1.664.394
Skat af årets resultat	2	<u>-51.062</u>	<u>367.078</u>
Årets resultat		<u>181.132</u>	<u>-1.297.316</u>
Overført resultat		<u>181.132</u>	<u>-1.297.316</u>
		<u>181.132</u>	<u>-1.297.316</u>

Balance pr. 31. juli 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Deposita		1.004.133	685.881
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.004.133</u>	<u>685.881</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.004.133</u>	<u>685.881</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.940.800
Andre tilgodehavender		0	126.135
Udskudt skatteaktiv		278.917	330.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	5.813
Periodeafgrænsningsposter		2.454.509	2.202.736
Tilgodehavender		<u>2.733.426</u>	<u>4.605.484</u>
Likvide beholdninger		<u>1.952.880</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.686.306</u>	<u>4.605.484</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.690.439</u></u>	<u><u>5.291.365</u></u>

Balance pr. 31. juli 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		129.000	129.000
Overført resultat		<u>144.631</u>	<u>-1.036.501</u>
Egenkapital	3	<u>273.631</u>	<u>-907.501</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.340	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.530.977	2.585.683
Anden gæld		393.573	1.533.115
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.348.918</u>	<u>2.080.068</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.416.808</u>	<u>6.198.866</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.416.808</u>	<u>6.198.866</u>
Passiver i alt		<u><u>5.690.439</u></u>	<u><u>5.291.365</u></u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOS Ejendomme 1 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomster og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som an henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambekattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med ovenskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden af have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivitet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes af blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

	2021/22 12 mdr. kr.	2020/21 9 mdr. kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	51.062	-367.078
	51.062	-367.078

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2021	129.000	-36.501	92.499
Årets resultat	0	181.132	181.132
Egenkapital 31. juli 2022	129.000	144.631	273.631

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualpost m.v.		
Kautions- og garantiforpligtelser	9.843.639	10.219.529
Leje- og leasingforpligtelser	<u>66.644.085</u>	<u>66.528.454</u>
	<u>76.487.724</u>	<u>76.747.983</u>

Andre eventualforpligtelser

SOS Ejendomme 1 ApS har stillet selvskyldnerkaution på 55 mio. kr. for Whiteaway A/S, Skousen Online Service A/S og Whiteaway Group A/S' løbende kreditramme i Nordea.

Virksomheden er sambeskattet med HEARTLAND A/S som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020/21 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

5 Nærtstående parter

Oplysninger om koncernregnskaber

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Whiteaway Group A/S

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Johannes Emil Kjærsgaard Gadsbøll

Direktør

På vegne af: SOS Ejendomme 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-220781434672

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-10-22 20:35:00 UTC

NEM ID 

Esben Morre Aabenhus

Adm. direktør

På vegne af: SOS Ejendomme 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-567271818692

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-10-23 09:00:33 UTC

NEM ID 

Esben Morre Aabenhus

Dirigent

På vegne af: SOS Ejendomme 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-567271818692

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-10-23 09:00:33 UTC

NEM ID 

Jonas Busk

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11937890

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-24 07:27:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IKVTU-5PWY7-33SFX-86J8V-HAOFD-KHGJL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>