

Sofiendal Enge 2 ApS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 38 29 00 88

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.20

Karsten Olf Robdrup Stadsing
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Sofiendal Enge 2 ApS
c/o DEAS A/S 109-703
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 38 29 00 88
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Thomas Løth
Karsten Olf Robdrup Stadsing

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Sofiendal Enge 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Frederiksberg, den 8. april 2020

Direktionen

Thomas Løth

Karsten Olf Robdrup Stadsing

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sofiendal Enge 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sofiendal Enge 2 ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. april 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne21381

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje fast ejendom til helårsbeboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 25.088.834 mod DKK -15.986 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 25.116.348.

Årets resultat er væsentligt påvirket af en opskrivning på 33,8 mio. DKK af ejendommen til dagsværdi, efter at den er færdigopført og taget i brug. Af opskrivningen vedrører 13,5 mio. DKK den merpris som blev givet for selskabet svarende til værdien af byggeretten til jorden.

Årets resultat er desuden påvirket af, at færdiggørelsen af de enkelte lejligheder blev forsinket, hvorfor lejeindtægterne blev væsentlig mindre end forventet. Pr. 31.12.19 var 95% af lejemålene udlejet. Endelig er resultatet væsentligt påvirket af opstartsomkostninger i forbindelse med påbegyndelse af udlejningen.

For 2020 forventes et tilfredsstillende overskud.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttotab	-514.458	-20.375
Resultat før dagsværdireguleringer	-514.458	-20.375
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.709.844	0
Resultat af primær drift	33.195.386	-20.375
1 Finansielle omkostninger	-1.029.859	-120
Resultat før skat	32.165.527	-20.495
Skat af årets resultat	-7.076.693	4.509
Årets resultat	25.088.834	-15.986
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	25.088.834	-15.986
I alt	25.088.834	-15.986

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	124.608.000	0
2	Materielle anlægsaktiver i alt	124.608.000	0
	Anlægsaktiver i alt	124.608.000	0
3	Varer under fremstilling	0	45.194.491
	Varebeholdninger i alt	0	45.194.491
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.317	0
	Udskudt skatteaktiv	0	4.509
	Andre tilgodehavender	177.263	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.697	0
	Tilgodehavender i alt	252.277	4.509
	Likvide beholdninger	2.830.040	234.073
	Omsætningsaktiver i alt	3.082.317	45.433.073
	Aktiver i alt	127.690.317	45.433.073

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		25.066.348	-22.486
Egenkapital i alt		25.116.348	27.514
Hensættelser til udskudt skat		7.072.184	0
Hensatte forpligtelser i alt		7.072.184	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.964.023	2.700.382
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.529.972	11.194.439
Gæld til associerede virksomheder		78.957.408	31.510.738
Deposita		1.013.033	0
Anden gæld		37.349	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		95.501.785	45.405.559
Gældsforpligtelser i alt		95.501.785	45.405.559
Passiver i alt		127.690.317	45.433.073

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	50.000	-6.500
Forslag til resultatdisponering	0	-15.986
Saldo pr. 31.12.18	50.000	-22.486
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	50.000	-22.486
Forslag til resultatdisponering	0	25.088.834
Saldo pr. 31.12.19	50.000	25.066.348

	2019 DKK	2018 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	335.533	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	694.326	120
I alt	1.029.859	120

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	90.898.156
Kostpris pr. 31.12.19	90.898.156
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	0
Dagsværdireguleringer i året	33.709.844
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	33.709.844
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	124.608.000
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	727.706

Investeringsejendomme består af selvstændige matrikulerede lejligheder, som er værdiansat ud fra en gennemsnitlig kvadratmeterpris på t.DKK 24, hvilket vurderes at være en realistisk markedsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
3. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	0	314.234

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame samt administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Varebeholdninger

Varebeholdninger udgør projektomkostninger inkl. rente- og finansieringsomkostninger opgjort til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.