

Sofiendal Enge 2 ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.04.21

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 - 17

Selskabet

Sofiendal Enge 2 ApS
c/o DEAS A/S
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

Pengeinstitutter

Danske Bank
Nordjyske Bank
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. april 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 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 9. april 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 892.000 mod DKK 25.088.834 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 26.008.348.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise p.g.a. COVID-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttoresultat	2.272.451	-514.458
Resultat før dagsværdireguleringer	2.272.451	-514.458
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	353.541	33.709.844
Resultat før finansielle poster	2.625.992	33.195.386
Finansielle indtægter	356	0
¹ Finansielle omkostninger	-1.482.083	-1.029.859
Resultat før skat	1.144.265	32.165.527
Skat af årets resultat	-252.265	-7.076.693
Årets resultat	892.000	25.088.834
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	892.000	25.088.834
I alt	892.000	25.088.834

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	124.608.000	124.608.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	124.608.000	124.608.000
	Anlægsaktiver i alt	124.608.000	124.608.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.387	59.317
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	39.825	0
	Andre tilgodehavender	203.719	239.777
	Periodeafgrænsningsposter	16.656	15.697
	Tilgodehavender i alt	269.587	314.791
	Likvide beholdninger	1.180.591	2.830.040
	Omsætningsaktiver i alt	1.450.178	3.144.831
	Aktiver i alt	126.058.178	127.752.831

		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	25.958.348	25.066.348
	Egenkapital i alt	26.008.348	25.116.348
	Hensættelser til udskudt skat	7.324.449	7.072.184
	Hensatte forpligtelser i alt	7.324.449	7.072.184
3	Gæld til realkreditinstitutter	77.871.922	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	77.871.922	0
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	817.602	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	275.220	3.964.023
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.875.571	11.529.972
	Gæld til associerede virksomheder	173.098	79.057.271
	Deposita	1.555.785	1.013.033
	Anden gæld	109.580	0
	Periodeafgrænsningsposter	46.603	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.853.459	95.564.299
	Gældsforpligtelser i alt	92.725.381	95.564.299
	Passiver i alt	126.058.178	127.752.831

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	50.000	25.066.348
Forslag til resultatdisponering	0	892.000
Saldo pr. 31.12.20	50.000	25.958.348

	2020 DKK	2019 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	345.599	335.533
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.136.484	694.326
I alt	1.482.083	1.029.859

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	90.898.156
Tilgang i året	-353.541
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.20	90.544.615
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	33.709.844
Dagsværdireguleringer i året	353.541
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	34.063.385
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	124.608.000

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 investeringsejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	817.602	78.480.584	78.689.524	0
I alt	817.602	78.480.584	78.689.524	0

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	124.608.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	353.541

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 investeringsejendomme.

5. 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 82.554 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 124.608

Til sikkerhed for gæld til Grundejerforeningen Poul Anker Bechs Vej er der udstedt pantebrev på t.DKK 492 med pant i investeringsejendomme.

7. 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

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 renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

7. 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 kvadratmeterpris, der vurderes at være en realistisk markedsværdi. 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

7. 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.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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