

Sofiendal Enge Hasseris 2-1 P/S

Jørgen Knudsens Vej 2

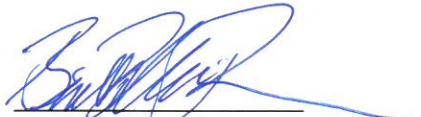
3520 Farum

CVR-nr. 39091488

Årsrapport for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. januar 2020



Birthe Ullbæk Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Sofiendal Enge Hasseris 2-1 P/S.

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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

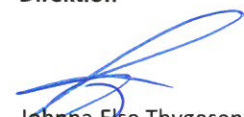
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Farum, den 28. januar 2020

Direktion



Johanna Else Thygesen
Direktør

Bestyrelse



Carsten Grøhn
Formand



Christian Bonde Pedersen



Johanna Else Thygesen

Sofiendal Enge Hasseris 2-1 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sofiendal Enge Hasseris 2-1 P/S c/o Sofiendal Enge Hasseris P/S Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	39091488
Stiftelsesdato	16. november 2017
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Carsten Grøhn, Formand Christian Bonde Pedersen Johnna Else Thygesen
Direktion	Johnna Else Thygesen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliger samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet er en del af byggeprojektet Sofiendal Enge, Hasseris, Aalborg. Selskabet er sammen med de øvrige selskaber bygherrer på byggeprojektet, som startede i 2018.

Sofiendal Enge Hasseris 2-1 P/S er et 100 procent ejet datterselskab af Sofiendal Enge Hasseris P/S og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -5.366.798, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 20.346.247, og en egenkapital på kr. 17.666.081.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2019 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		353.702	0
Andre eksterne omkostninger		-178.460	-12.078
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-5.489.485</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		-5.314.243	-12.078
Finansielle omkostninger	1	<u>-52.555</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-5.366.798</u>	<u>-12.078</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-5.366.798</u>	<u>-12.078</u>
Resultatdisponering		<u>-5.366.798</u>	<u>-12.078</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	22.714.558
Investeringsejendomme	2	19.248.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		19.248.000	22.714.558
Anlægsaktiver i alt		19.248.000	22.714.558
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.000	0
Andre tilgodehavender		132.713	0
Tilgodehavender		143.713	0
Likvide beholdninger		954.534	2.998.277
Omsætningsaktiver i alt		1.098.247	2.998.277
Aktiver i alt		20.346.247	25.712.835

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	522.544	522.544
Overkurs ved emission	4	0	0
Overført resultat	5	<u>17.143.537</u>	<u>22.510.335</u>
Egenkapital i alt		<u>17.666.081</u>	<u>23.032.879</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		298.166	2.679.956
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.000.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		<u>382.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.680.166</u>	<u>2.679.956</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.680.166</u>	<u>2.679.956</u>
Passiver i alt		<u>20.346.247</u>	<u>25.712.835</u>
Personale	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2019 kr.	2017/18 kr.
Andre finansielle omkostninger	52.555	0
	52.555	0

2. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	24.737.485	0
Kostpris ultimo	24.737.485	0
Årets reguleringer	-5.489.485	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-5.489.485	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.248.000	0

Ejendommen er optaget til dagsværdi.

Til fastsættelse af dagsværdien er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Beregningsmetode:

Det er DCF metoden, der er anvendt i forbindelse med beregning af dagsværdien. Diskonteringsperioden udgør 10 år og en terminalperiode.

Anvendt afkastkrav: 4,75%

Anvendt inflationstakt: 1,04

Dagsværdi ved ændring i afkastkrav +/- 0,25%:

+ 0,25%: 18.286.000 kr.

- 0,25%: 20.318.000 kr.

Ejendommen er 1.070 kvm, dagsværdien udgør kr. 17.989 per kvm.

Beliggenhed og anvendelse:

Der er tale om en boligejendom med 9 lejligheder, beliggende i Sofiendal Enge, Hasseris opført i 2019.

Tomgang:

Ejendommen forventes fuldt udlejet fra 2020, hvorfor der udelukkende indgår strukturel tomgang på 2% i dagsværdiberegningen.

Terminalværdi:

Af dagsværdien udgør terminalværdien kr. 12.163.000, svarende til 63%.

Noter

3. Virksomhedskapital

	2019 kr.	2018 kr.
Saldo primo	522.544	500.000
Årets kapitalforhøjelser	0	22.544
Saldo ultimo	522.544	522.544

Der har været følgende ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år:

16. november 2017, stiftelse af selskabet, nom. kr. 500.000

26. januar 2018, kapitalforhøjelse, nom. kr. 11.544

27. marts 2018, kapitalforhøjelse, nom. kr. 4.000

26. juni 2018, kapitalforhøjelse, nom. kr. 7.000

4. Overkurs ved emission

Overkurs ved årets kapitalforhøjelser	0	22.522.413
Overført til overført resultat	0	-22.522.413
Saldo ultimo	0	0

5. Overført resultat

Saldo primo	22.510.335	0
Overført fra overkurs ved emission	0	22.522.413
Årets resultat	-5.366.798	-12.078
Saldo ultimo	17.143.537	22.510.335

6. Personale

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til direktion eller bestyrelse i regnskabsåret. Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter

9. Ejerskab

Hele selskabskapitalen ejes af Sofiendal Enge Hasseris P/S, cvr.nr. 37 17 57 49.

Med hjemstedsadressen:
Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, cvr.nr. 12 62 95 32.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sofiendal Enge Hasseris 2-1 P/S for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendom og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme under opførelse måles til anskaffelsessum (kostpris). Efter færdiggørelse overføres værdierne til investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige lovbestemte egenkapitalposter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.