

# Sofiendal Enge Hasseris 3-1 P/S

Jørgen Knudsens Vej 2

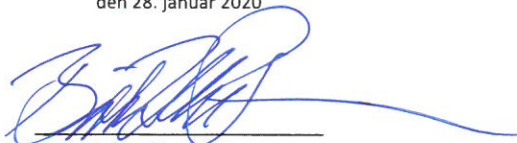
3520 Farum

CVR-nr. 39091534

## 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	13

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Sofiendal Enge Hasseri 3-1 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

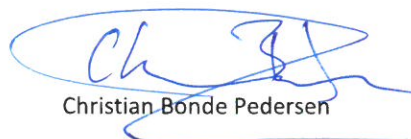


Johanna Else Thygesen  
Direktør

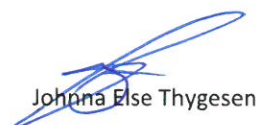
### Bestyrelse



Carsten Grøhn  
Formand



Christian Bønde Pedersen



Johanna Else Thygesen

## Sofiendal Enge Hasseris 3-1 P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sofiendal Enge Hasseris 3-1 P/S c/o Sofiendal Enge Hasseris P/S Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	39091534
Stiftelsesdato	16. november 2017
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Grøhn, Formand Christian Bonde Pedersen Johnna Else Thygesen
<b>Direktion</b>	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 3-1 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. -5.033.280, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 21.657.484, og en egenkapital på kr. 17.495.093.

### 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		396.600	0
Andre eksterne omkostninger		-186.911	-9.828
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-5.184.643</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4.974.954</b>	<b>-9.828</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	384
Finansielle omkostninger	2	-58.326	-3.290
		<u></u>	<u></u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-5.033.280</u></b>	<b><u>-12.734</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-5.033.280</u>	<u>-12.734</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>-5.033.280</u></b>	<b><u>-12.734</u></b>

## Sofiendal Enge Hasseris 3-1 P/S

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>19.560.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>19.560.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>19.560.000</u>	<u>0</u>
Ejendomme under opførelse		<u>0</u>	<u>18.431.839</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u>0</u>	<u>18.431.839</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.100	0
Andre tilgodehavender		<u>154.494</u>	<u>466.985</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>163.594</u>	<u>466.985</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.933.890</u>	<u>5.738.499</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.097.484</u>	<u>24.637.323</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>21.657.484</u>	<u>24.637.323</u>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	522.041	522.041
Overkurs ved emission	5	0	0
Overført resultat	6	16.973.052	22.006.332
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>17.495.093</b>	<b>22.528.373</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		290.394	2.108.950
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.500.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		371.997	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.162.391</b>	<b>2.108.950</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.162.391</b>	<b>2.108.950</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>21.657.484</b>	<b>24.637.323</b>
Personale	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		



**Noter**

	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	384
	<u>0</u>	<u>384</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	58.326	3.290
	<u>58.326</u>	<u>3.290</u>

## Noter

### 3. Investeringsejendomme

	2019 kr.	2018 kr.
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	24.744.643	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.744.643</b>	<b>0</b>
Årets reguleringer	-5.184.643	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-5.184.643</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.560.000</b>	<b>0</b>

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%: 18.581.000 kr.

- 0,25%: 20.648.000 kr.

Ejendommen er 1.069 kvm, dagsværdien udgør kr. 18.297 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. 12.370.000, svarende til 63%.

## Noter

**4. Virksomhedskapital**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
Saldo primo	522.041	500.000
Årets kapitalforhøjelser	0	22.041
<b>Saldo ultimo</b>	<b>522.041</b>	<b>522.041</b>

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. 9.541

27. marts 2018, kapitalforhøjelse, nom. kr. 4.500

26. juni 2018, kapitalforhøjelse, nom. kr. 8.000

**5. Overkurs ved emission**

Overkurs ved årets kapitalforhøjelser	0	22.019.066
Overført til overført resultat	0	-22.019.066
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6. Overført resultat**

Saldo primo	22.006.332	0
Overført fra overkurs ved emission	0	22.019.066
Årets resultat	-5.033.280	-12.734
<b>Saldo ultimo</b>	<b>16.973.052</b>	<b>22.006.332</b>

**7. 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.

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Noter

### 10. 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 3-1 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme 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.