

# Sofiendal Enge Hasseris 13-4 P/S

c/o Sofiendal Enge Hasseris P/S  
Jørgen Knudsens Vej 2  
3520 Farum

CVR-nr. 39091593

## Årsrapport for 2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. januar 2021

---

Birthe Ullbæk Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Sofiendal Enge Hasseris 13-4 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder 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 2021

### **Direktion**

Johnna Else Thygesen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Carsten Grøhn  
Formand

Christian Bonde Pedersen

Johnna Else Thygesen

## Sofiendal Enge Hasseris 13-4 P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sofiendal Enge Hasseris 13-4 P/S c/o Sofiendal Enge Hasseris P/S Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	39091593
Stiftelsesdato	16. november 2017
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Grøhn, Formand Christian Bonde Pedersen Johnna Else Thygesen
<b>Direktion</b>	Johnna Else Thygesen, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i 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 øvrige selskaber bygherrer på byggeprojektet, som startede i 2018 og som er afsluttet ultimo 2020.

### Usædvanlige forhold

Udbredelsen af Covid-19 i løbet af regnskabsåret har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, som har haft mere eller mindre indflydelse på en række brancher. Dette har imidlertid ikke haft væsentlig økonomisk indflydelse på selskabet i 2020, og det er ledelsens vurdering, at det heller ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for selskabet i det kommende år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -21.562.608, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 60.251.514, og en egenkapital på kr. 3.403.466.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 98 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2020 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Sofiendal Enge Hasseris 13-4 P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Ejendomme under opførsel måles til kostpris. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen og opførelsen. Efter færdiggørelse overføres værdierne til investeringsejendomme.

#### 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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		124.450	0
Andre eksterne omkostninger		-713.076	-13.301
<b>Bruttotab</b>	1	<u>-588.626</u>	<u>-13.301</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-20.837.665	0
<b>Driftsresultat</b>		<u>-21.426.291</u>	<u>-13.301</u>
Finansielle omkostninger	2	-136.317	-119.270
<b>Årets resultat</b>		<u>-21.562.608</u>	<u>-132.571</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-21.562.608	-132.571
<b>Resultatdisponering</b>		<u>-21.562.608</u>	<u>-132.571</u>



## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	76.185.738
Investeringsjendomme	3	59.040.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>59.040.000</b>	<b>76.185.738</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>59.040.000</b>	<b>76.185.738</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.600	0
Periodeafgrænsningsposter		18.292	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.892</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.116.622</b>	<b>5.327.339</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.211.514</b>	<b>5.327.339</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.251.514</b>	<b>81.513.077</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		524.610	524.610
Overført resultat		2.878.856	24.441.464
<b>Egenkapital</b>		<b>3.403.466</b>	<b>24.966.074</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		595.211	8.026.003
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.800.000	48.500.000
Anden gæld		452.837	21.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.848.048</b>	<b>56.547.003</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.848.048</b>	<b>56.547.003</b>
<b>Passiver</b>		<b>60.251.514</b>	<b>81.513.077</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

## Egenkapitaloppørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	524.610	24.441.464	24.966.074
Årets resultat	0	-21.562.608	-21.562.608
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>524.610</b>	<b>2.878.856</b>	<b>3.403.466</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

	2020	2019
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-136.317	-119.270
	<b>-136.317</b>	<b>-119.270</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	79.877.665	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>79.877.665</b>	<b>0</b>
Årets reguleringer	-20.837.665	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-20.837.665</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>59.040.000</b>	<b>0</b>

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Aalborg SV. Ejendommen omfatter 36 beboelseslejemål.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendrejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 0,92 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 3.103.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,50 % ultimo 2020. Værdien af ejendommen udgør ultimo 2020 kr. 16.269 pr. kvm.

## Noter

### **4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

### **5. Nærtstående parter**

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum.