

# Sor1sen Bolig ApS

Mosegård Park 84, 3500 Værløse

CVR-nr. 40 91 26 14

## Årsrapport 2019/20

(fra selskabets stiftelse 6. november 2019 - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2021

Dirigent:

.....  
Dorthe Sørensen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sor1sen Bolig ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. november 2019 - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 fra selskabets stiftelse 6. november 2019 - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 28. maj 2021

Direktion:

.....  
Dorthe Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Sor1sen Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sor1sen Bolig ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. november 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. maj 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
mne31450



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Sor1sen Bolig ApS
Adresse, postnr., by	Mosegård Park 84, 3500 Værløse
CVR-nr.	40 91 26 14
Stiftet	6. november 2019
Hjemstedskommune	Værløse
Regnskabsår	6. november 2019 - 31. december 2020
Direktion	Dorthe Sørensen

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 1.101.187 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 2.276.902 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20 14 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	336.519
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.410.043
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.746.562
	Finansielle omkostninger	-334.785
	<b>Resultat før skat</b>	1.411.777
3	Skat af årets resultat	-310.590
	<b>Årets resultat</b>	1.101.187
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	1.101.187
		1.101.187

Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	Åbningsbalance pr. 6. november 2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	8.000.000	0
		<u>8.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	15.000	0
		<u>15.000</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	999	50.000
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.999</u>	<u>50.000</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>8.015.999</u>	<u>50.000</u>



## Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020

### Balance

Note	kr.	2019/20	Åbningsbalance pr. 6. november 2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.226.902	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.276.902</b>	<b>50.000</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	310.210	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>310.210</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	660.000	0
	Anden gæld	4.285.228	0
		<b>4.945.228</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	110.279	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	380	0
	Deposita	65.000	0
6	Anden gæld	308.000	0
		<b>483.659</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.428.887</b>	<b>0</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.015.999</b>	<b>50.000</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	1.101.187	1.101.187
Koncerttilskud	0	1.125.715	1.125.715
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>2.226.902</b>	<b>2.276.902</b>

## Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sor1sen Bolig ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration, vedligeholdelse af ejendomme m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

## Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 6. november 2019 - 31. december 2020

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019/20 14 mdr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	380
Udskudt skat	310.210
	<u>310.590</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgange	6.589.957
Kostpris 31. december 2020	6.589.957
Opskrivninger 6. november 2019	0
Årets værdireguleringer	1.410.043
Opskrivninger 31. december 2020	1.410.043
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>8.000.000</u>

Afskrives over

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på basis af skøn over salgspriser for sammenlignelige ejendomme og aktuelle mæglervurderinger. Afledt heraf er værdiansættelsen behæftet med usikkerhed.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.744 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 Anden gæld

Anden gæld består af tegnet annuitetslån til privat kreditor. Kreditaftalen blev tegnet med det formål at finansierer købet af selskabets ejendom.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Sor1sen Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for 3. mand er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 4.800 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 6.520 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dorthe Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-505118997106

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-05-29 05:24:36Z

NEM ID 

## Dorthe Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-505118997106

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-05-29 05:24:36Z

NEM ID 

## Søren Smedegaard Hvid

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1256831000710

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-05-29 18:35:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JDZEN-YEU22-KTFWO-E3A6E-00LL-6OXFZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>