

# Sor1sen Bolig II ApS

Kirke Værløsevej 24, 1. b, 3500 Værløse

CVR-nr. 42 02 26 08

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

Dirigent:

.....  
Jannik Lysholt Nielsen

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sor1sen Bolig II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 30. juni 2023

Direktion:

.....  
Jannik Lysholt Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Sor1sen Bolig II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sor1sen Bolig II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 30. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Emil Overlund  
statsaut. revisor  
mne47833

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Sor1sen Bolig II ApS
Adresse, postnr., by	Kirke Værløsevej 24, 1. b, 3500 Værløse
CVR-nr.	42 02 26 08
Stiftet	11. januar 2021
Hjemstedskommune	Furesø
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jannik Lysholt Nielsen

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er anden udlejning af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af aktuelle udbudspriser. Værdiansættelsen er som konsekvens heraf, behæftet med usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 534.181 kr. mod et overskud på 275.631 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 849.812 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttotab</b>	-83.148	-66.823
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.042.974	517.842
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	959.826	451.019
	Finansielle indtægter	9.371	0
	Finansielle omkostninger	-282.905	-97.646
	<b>Resultat før skat</b>	686.292	353.373
4	Skat af årets resultat	-152.111	-77.742
	<b>Årets resultat</b>	<u>534.181</u>	<u>275.631</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	534.181	275.631
		<u>534.181</u>	<u>275.631</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	7.000.000	0
		<u>7.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	432.840
	Andre tilgodehavender	0	5.583
		<u>0</u>	<u>438.423</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>438.423</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.000.000</u>	<u>438.423</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	809.812	275.631
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>849.812</u>	<u>315.631</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	152.111	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>152.111</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	4.034.725	0
		<u>4.034.725</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	93.137	0
	Gæld til banker	345	107
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.501	12.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.488.620	0
	Gæld til kapitalinteresser	108.791	0
	Skyldig selskabsskat	0	77.742
8	Anden gæld	220.958	32.443
		<u>1.963.352</u>	<u>122.792</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.998.077</u>	<u>122.792</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.000.000</u>	<u>438.423</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. januar 2021	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	275.631	275.631
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>275.631</b>	<b>315.631</b>
Overført via resultatdisponering	0	534.181	534.181
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>809.812</b>	<b>849.812</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sor1sen Bolig II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 acontoskatter.

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 netto realisationsværdien.

Anden gæld indeholder skyldige poster til det offentlige og pantebreve.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af aktuelle udbudspriser. Værdiansættelsen er som konsekvens heraf, behæftet med usikkerhed.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	77.742
Årets regulering af udskudt skat	<u>152.111</u>	<u>0</u>
	<u>152.111</u>	<u>77.742</u>

#### 5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investeringsejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	7.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	1.042.974
Dagsværdiniveau	2

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgange	5.957.026
Kostpris 31. december 2022	<u>5.957.026</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0
Årets værdireguleringer	<u>1.042.974</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.042.974</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>7.000.000</u>

Virksomheden foretager investering i ejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi i form af aktuelle udbudspriser med værdiregulering over resultatopgørelsen.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.567 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Anden gæld

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

##### Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditor, er stillet pant i virksomhedens ejendom for en værdi af 4.200.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 7.000.000 kr.

# PENNEO

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

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

## Jannik Lysholt Nielsen

### Direktion

På vegne af: Sor1sen Bolig II ApS

Serienummer: 26ed622a-48a9-4060-aebb-f6155861f273

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-06-30 07:51:21 UTC



## Jannik Lysholt Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Sor1sen Bolig II ApS

Serienummer: 26ed622a-48a9-4060-aebb-f6155861f273

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-06-30 07:51:21 UTC



## Emil Overlund

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:26895627

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-06-30 08:16:30 UTC



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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>