

---

# *Sophushaven ApS*

Rentemestervej 14, 2400 København NV

Årsrapport for  
26. august 2021 - 31. december 2022

---

CVR-nr. 42 63 13 29

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 31/5 2023

Rune Friis Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                          |             |
| Ledespåtegning                              | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning  | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |             |
| Selskabsoplysninger                         | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                          |             |
| Resultatopgørelse 26. august - 31. december | 5           |
| Balance 31. december                        | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                        | 8           |
| Noter til årsregnskabet                     | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. august 2021 - 31. december 2022 for Sophushaven ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 31. maj 2023

## Direktion

Michael Thrane Mikkelsen  
Direktør

Tomas Jandorf  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sophushaven ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. august 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sophushaven ApS for regnskabsåret 26. august 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 31. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
mne32198

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

# Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Sophushaven ApS<br>Rentemestervej 14<br>2400 København NV<br><br>CVR-nr: 42 63 13 29<br>Regnskabsperiode: 26. august 2021 - 31. december 2022<br>Stiftet: 26. august 2021<br>Regnskabsår: 1. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Direktion</b> | Michael Thrane Mikkelsen<br>Tomas Jandorf   |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup   |

## Resultatopgørelse 26. august 2021 - 31. december 2022

|   | Note | 2021/22           |
|---|------|-------------------|
|   |      | DKK<br>16 måneder |
| <b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>       |      | <b>-729.109</b>   |
| Værdiregulering af investeringsaktiver          |      | 12.206.961        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>  |      | <b>11.477.852</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 3    | 3.414.257         |
| Finansielle indtægter                           |      | 28.504            |
| Finansielle omkostninger                        |      | -10.238           |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>14.910.375</b> |
| Skat af årets resultat                          | 4    | -2.530.155        |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>12.380.220</b> |

### Resultatdisponering

|                                 | 2021/22           |
|---------------------------------|-------------------|
|                                 | DKK               |
| Forslag til resultatdisponering |                   |
| Overført resultat               | 12.380.220        |
|                                 | <b>12.380.220</b> |

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

|                          | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>DKK |
|--------------------------|-------------|-----------------------|
| Investeringsjendomme     |             | 157.800.000           |
| Materielle anlægsaktiver | 5           | <u>157.800.000</u>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |             | <u>157.800.000</u>    |
| Andre tilgodehavender    |             | 246.510               |
| Tilgodehavender          |             | <u>246.510</u>        |
| Likvide beholdninger     |             | <u>197.453</u>        |
| Omsætningsaktiver        |             | <u>443.963</u>        |
| <b>Aktiver</b>           |             | <u>158.243.963</u>    |



## Balance 31. december 2022

### Passiver

|   | Note | 2021/22            |
|---|------|--------------------|
|   |      | DKK                |
| Selskabskapital                                   |      | 40.000             |
| Overført resultat                                 |      | 12.380.220         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>12.420.220</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 2.530.155          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>2.530.155</b>   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 229.225            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 640.606            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 96.336.908         |
| Gæld til associerede virksomheder                 |      | 46.086.849         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>143.293.588</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>143.293.588</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>158.243.963</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                    |
| Medarbejderforhold                                | 2    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                    |
| Nærtstående parter                                | 7    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |                    |

# Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 26. august          | 40.000               | 0                    | 40.000            |
| Årets resultat                  | 0                    | 12.380.220           | 12.380.220        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>        | <b>12.380.220</b>    | <b>12.420.220</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investeringsaktivitet og/eller udviklings- og entreprenørvirksomhed, herunder ejendomsudvikling, samt at eje, drive og handle med fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

2021/22

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

0

2021/22

DKK

## 3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Salg af kapitalandele

3.414.257

**3.414.257**

2021/22

DKK

## 4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

2.530.155

**2.530.155**

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
|  | DKK                        |
| Kostpris 26. august                                | 0                          |
| Tilgang i årets løb                                | 145.593.039                |
| Kostpris 31. december                              | 145.593.039                |
| Værdireguleringer 26. august                       | 0                          |
| Årets værdireguleringer                            | 12.206.961                 |
| Værdireguleringer 31. december                     | 12.206.961                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>157.800.000</b>         |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | 11.499.153                 |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelse teknikker baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkast krav mv. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|  | 2021/22     |
|--|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 157.800.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 12.206.961  |
| Asset market yield                           | 4,2%        |

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt afkastkrav på 4,2%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i         | -0,10%      | Basis       | 0,10%       |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                     | DKK         | DKK         | DKK         |
| Afkastprocent       | 4,1         | 4,20        | 4,3         |
| Dagsværdi           | 161.648.780 | 157.800.000 | 154.130.233 |
| Ændring i dagsværdi | 3.848.780   | 0           | -3.669.767  |

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de efter beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien af investeringsejendomme er beregnet af en uafhængig valuar i regnskabsåret 2022, og ledelsen har ajourført vurderingen pr. 31. december 2022 med revurdering af væsentlige forudsætninger.

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sophushaven Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| Navn               | Hjemsted  |
|--------------------|-----------|
| Tetris Holding K/S | København |

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sophushaven ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Resultatopgørelse

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 i form af andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Sophushaven Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balance

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

# Noter til årsregnskabet

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.