

# **Erling Sørensen Ejendomme ApS**

Virumgade 3 B, 2830 Virum  
CVR-nr. 52 81 62 11

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.01.24

Erling Sørensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Erling Sørensen Ejendomme ApS  
Virumgade 3 B  
2830 Virum  
Telefon: 45 85 10 58  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
CVR-nr.: 52 81 62 11  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Erling Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Erling Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. januar 2024

**Direktionen**

Erling Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Erling Sørensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erling Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 31. januar 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29438

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 8.414.338 mod DKK -3.522.753 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 37.843.766.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.836.603</b>	<b>-567.664</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.363	-61.887
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>7.813.240</b>	<b>-629.551</b>
1	Finansielle indtægter	3.732.215	1.371.740
2	Finansielle omkostninger	-964.403	-5.240.972
	<b>Resultat før skat</b>	<b>10.581.052</b>	<b>-4.498.783</b>
3	Skat af årets resultat	-2.166.714	976.030
	<b>Årets resultat</b>	<b>8.414.338</b>	<b>-3.522.753</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	8.414.338	-3.522.753
	<b>I alt</b>	<b>8.414.338</b>	<b>-3.522.753</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	14.644.747	15.807.141
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	8.945.199
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.644.747</b>	<b>24.752.340</b>
<b>6</b>	<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>29.974.999</b>	<b>26.962.759</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.974.999</b>	<b>26.962.759</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.619.746</b>	<b>51.715.099</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.700
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.357.398	1.230.900
	Udskudt skatteaktiv	0	747.230
	Andre tilgodehavender	4.054.084	2.156.712
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.411.482</b>	<b>4.145.542</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>114.944</b>	<b>142.528</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.526.426</b>	<b>4.288.070</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>53.146.172</b>	<b>56.003.169</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	37.643.766	29.229.428
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>37.843.766</b>	<b>29.429.428</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	6.483.581	9.647.846
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.483.581</b>	<b>9.647.846</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	67.490	187.512
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.308.695	14.303.861
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.481.279	2.290.996
	Anden gæld	961.361	143.526
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.818.825</b>	<b>16.925.895</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.302.406</b>	<b>26.573.741</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.146.172</b>	<b>56.003.169</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23		
Saldo pr. 01.10.22	200.000	29.229.428
Forslag til resultatdisponering	0	8.414.338
Saldo pr. 30.09.23	200.000	37.643.766

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	153.683	120.069
Renteindtægter i øvrigt	651	0
Øvrige finansielle indtægter	3.577.881	1.251.671
I alt	3.732.215	1.371.740

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	62.952	65.344
Renteomkostninger i øvrigt	783.887	312.678
Øvrige finansielle omkostninger	117.564	4.862.950
I alt	964.403	5.240.972

### 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.419.484	-228.800
Årets regulering af udskudt skat	747.230	-747.230
I alt	2.166.714	-976.030

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.10.22	16.378.361	8.945.199
Tilgang i året	1.571.230	1.714.616
Afgang i året	-13.663.044	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	10.659.815	-10.659.815
Kostpris pr. 30.09.23	14.946.362	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	-571.220	0
Afskrivninger i året	-23.363	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	292.968	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	-301.615	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	14.644.747	0

**5. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.10.22	27.912.952
Tilgang i året	979.621
Afgang i året	-53.607
Kostpris pr. 30.09.23	28.838.966
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	-950.193
Dagsværdireguleringer i året	2.095.469
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-9.243
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	1.136.033
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	29.974.999

**6. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Tilgang i året	3.000.000
Kostpris pr. 30.09.23	3.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	3.000.000

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	67.490	5.727.524	6.551.071	9.835.358
I alt	67.490	5.727.524	6.551.071	9.835.358

**8. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.09.23	29.974.999
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.086.226

## 9. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.551 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.534.

For gæld til kreditinstitutter på t.DKK 4.309 er værdipapirdepot med en kursværdi på t.DKK 23.726 stillet som sikkerhed.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af ejendomme og grunde.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter løbende driftsomkostninger på ejendomme og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50-100	30-35

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.



**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.