

# **Erling Sørensen Ejendomme ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.03.23

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 - 18

---

---

**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 01.10.21 - 30.09.22 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. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 1. marts 2023

**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 01.10.21 - 30.09.22 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 1. marts 2023

#### **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 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK -3.522.753 mod DKK 8.104.128 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.429.427.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-567.664</b>	<b>5.957.717</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.887	-61.887
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-629.551</b>	<b>5.895.830</b>
1	Finansielle indtægter	1.371.740	4.551.142
2	Finansielle omkostninger	-5.240.972	-415.952
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.498.783</b>	<b>10.031.020</b>
3	Skat af årets resultat	976.030	-1.926.892
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.522.753</b>	<b>8.104.128</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-3.522.753	8.104.128
	<b>I alt</b>	<b>-3.522.753</b>	<b>8.104.128</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	15.807.141	14.349.725
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	8.945.199	523.850
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.752.340</b>	<b>14.873.575</b>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	26.962.759	30.687.845
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.962.759</b>	<b>30.687.845</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.715.099</b>	<b>45.561.420</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.700	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.230.900	8.703.323
	Udskudt skatteaktiv	747.230	0
	Andre tilgodehavender	2.156.712	7.087.703
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.145.542</b>	<b>15.791.026</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>142.528</b>	<b>171.071</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.288.070</b>	<b>15.962.097</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>56.003.169</b>	<b>61.523.517</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	29.229.427	32.752.180
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.429.427</b>	<b>32.952.180</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	9.647.846	9.765.843
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.647.846</b>	<b>9.765.843</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	187.512	4.001.391
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	14.303.861	9.270.434
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.290.999	5.135.868
	Anden gæld	143.524	397.801
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.925.896</b>	<b>18.805.494</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.573.742</b>	<b>28.571.337</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>56.003.169</b>	<b>61.523.517</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22		
Saldo pr. 01.10.21	200.000	32.752.180
Forslag til resultatdisponering	0	-3.522.753
Saldo pr. 30.09.22	200.000	29.229.427

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	120.069	43.702
Øvrige finansielle indtægter	1.251.671	4.507.440
I alt	1.371.740	4.551.142
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	65.344	41.663
Øvrige finansielle omkostninger	5.175.628	374.289
I alt	5.240.972	415.952
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-228.800	1.926.892
Årets regulering af udskudt skat	-747.230	0
I alt	-976.030	1.926.892

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.10.21	14.859.058	523.850
Tilgang i året	1.519.303	8.421.349
Kostpris pr. 30.09.22	16.378.361	8.945.199
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.21	-509.333	0
Afskrivninger i året	-61.887	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.22	-571.220	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	15.807.141	8.945.199

**5. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.10.21	26.974.887
Tilgang i året	1.857.729
Afgang i året	-919.664
Kostpris pr. 30.09.22	27.912.952
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	3.712.958
Dagsværdireguleringer i året	-4.219.155
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-443.996
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	-950.193
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	26.962.759

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	187.512	8.490.594	9.835.358	13.767.234
I alt	187.512	8.490.594	9.835.358	13.767.234

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.09.22	26.962.759
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.663.151

**8. 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.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.835 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.999.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.945, skønnes t.DKK 8.945 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

For gæld til kreditinstitutter på t.DKK 14.304 er værdipapirdepot med en kursværdi på t.DKK 22.388 stillet som sikkerhed.

## 10. 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.

**10. 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.

## 10. 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.



## 10. 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.

## 10. 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.