ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS

Kirsebærhegnet 49

8700 Horsens

CVR-nr. 38 62 74 06

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/04 2022

Peter Agentoft Nielsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS Kirsebærhegnet 49 8700 Horsens
	CVR-nr.: 38 62 74 06 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 8. maj 2017 Hjemsted: Horsens
Direktion	Peter Agentoft Nielsen Jesper Winther Hofmann Sørensen
Revisor	Roesgaard Godkendt Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. april 2022

Direktion

Peter Agentoft Nielsen

Jesper Winther Hofmann Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 22. april 2022

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom og at drive virksomhed med handel og investering samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 249.583, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.440.454.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sørensen & Agentoft Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre investeringsaktiver omfatter investering i vin og kunst. Investeringen måles til kostpris med fradag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre investeringsaktiver	10 år	100 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastættes efter første indregning på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengesstrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksemplvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**452.563**	**588.000**
Finansielle omkostninger	1	(131.865)	(125.643)
Resultat før skat		**320.698**	**462.357**
Skat af årets resultat	2	(71.115)	(123.767)
Årets resultat		**249.583**	**338.590**
Overført resultat		249.583	338.590
		249.583	**338.590**

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	12.600.000	12.600.000
Andre investeringsaktiver	4	2.481.642	1.829.161
Materielle anlægsaktiver		**15.081.642**	**14.429.161**
Anlægsaktiver i alt		**15.081.642**	**14.429.161**
Likvide beholdninger		**322.901**	**1.213.273**
Omsætningsaktiver i alt		**322.901**	**1.213.273**
Aktiver i alt		**15.404.543**	**15.642.434**

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.390.454	3.140.871
Egenkapital		**3.440.454**	**3.190.871**
Hensættelse til udskudt skat	5	770.294	764.761
Hensatte forpligtelser i alt		**770.294**	**764.761**
Ansvarlig lånekapital		3.295.500	2.350.980
Gæld til realkreditinstitutter		7.089.726	7.504.932
Deposita		257.241	269.291
Langfristede gældsforpligtelser	6	**10.642.467**	**10.125.203**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	454.500	416.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.075.000
Selskabsskat		64.230	46.840
Anden gæld		22.744	16.293
Periodeafgrænsningsposter		9.854	7.178
Kortfristede gældsforpligtelser		**551.328**	**1.561.599**
Gældsforpligtelser i alt		**11.193.795**	**11.686.802**
Passiver i alt		**15.404.543**	**15.642.434**
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.140.871	3.190.871
Årets resultat	0	249.583	249.583
Egenkapital 31. december 2021	**50.000**	**3.390.454**	**3.440.454**

Noter til årsrapporten

		2021	2020
		kr.	kr.
1	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	131.865	122.489
	Rentetillæg selskabsskat	0	3.154
		131.865	**125.643**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	65.582	96.866
	Årets udskudte skat	5.533	26.901
		71.115	**123.767**

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	9.302.248
Kostpris 31. december 2021	9.302.248
Værdireguleringer 1. januar 2021	3.297.752
Værdireguleringer 31. december 2021	3.297.752
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**12.600.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme med i alt 10 beboelseslejemål beliggende i Horsens. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for boligudlejningsejendommene:

- 5% pr. 31.12.2021 / 5 % pr. 31.12.2020.

Den årlige nettoindtjening på boligejendommene udgør 485 t.kr.pr. 31.12.2021 / 617 t.kr. pr. 31.12.2020. Boligejendommene er værdiansat til 17.500 kr./m2

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ejendommene er 100% udlejet på kontrakter med 3 måneders opsigelse. Ejendommene har historisk haft lav tomgang, hvorfor der i budgettet over nettoindtjening ikke er budgetteret med tomgang.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	14.000.000	12.600.000	11.450.000
Ændring i dagsværdi	1.400.000	0	(1.150.000)

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre investeringsaktiver
Kostpris 1. januar 2021	1.829.162
Tilgang i årets løb	652.480
Kostpris 31. december 2021	2.481.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**2.481.642**

Noter til årsrapporten

		2021	2020
		kr.	kr.
5	**Hensættelse til udskudt skat**		
	Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	764.761	737.860
	Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	5.533	26.901
	Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	**770.294**	**764.761**

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.350.980	3.295.500	0	3.295.500
Gæld til realkreditinstitutter	7.921.220	7.509.726	420.000	5.499.255
Deposita	269.291	291.741	34.500	257.241
	10.541.491	**11.096.967**	**454.500**	**9.051.996**

7 Eventualposter

Ansvarlig lånekapital
Lånet er ydet som et ansvarligt lån med tilbagetrædelsespligt i forhold til selskabets øvrige kreditorer.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.510, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 12.600.

Til sikkerhed for bankmellemværende er pr. 31/12 2021 deponeret bankindestående t.kr. 359.