

Sorgenfrivej 17 ApS
c/o Jarlby, Jessens Mole 7D, 2. 1, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 78 22 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021



Peter Jarlby
Dirigent

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2022.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Sorgenfrivej 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. marts 2022

Direktion

Peter Jarlby

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Sorgenfrivej 17 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sorgenfrivej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. marts 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sorgenfrivej 17 ApS
c/o Jarlby
Jessens Mole 7D, 2. 1
5700 Svendborg

CVR-nr.: 29 78 22 53

Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Peter Jarlby

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	289.670	314.785
Værdiregulering af investeringsejendomme	221.000	1.200.000
Resultat før finansielle poster	510.670	1.514.785
2 Øvrige finansielle omkostninger	-43.679	-34.297
Resultat før skat	466.991	1.480.488
Skat af årets resultat	-102.740	-325.930
Årets resultat	364.251	1.154.558
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	364.251	1.154.558
Disponeret i alt	364.251	1.154.558

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>6.787.000</u>	<u>6.566.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.787.000</u>	<u>6.566.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.787.000</u>	<u>6.566.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>127.051</u>	<u>69.414</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>127.051</u>	<u>69.414</u>
	Aktiver i alt	<u>6.914.051</u>	<u>6.635.414</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.693.809	1.329.558
Egenkapital i alt	1.818.809	1.454.558
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	680.912	632.292
Hensatte forpligtelser i alt	680.912	632.292
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.106	12.513
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.132.044	4.228.201
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	54.120	61.930
Anden gæld	206.060	245.920
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.414.330	4.548.564
Gældsforpligtelser i alt	4.414.330	4.548.564
Passiver i alt	6.914.051	6.635.414

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.329.558	1.454.558
Årets resultat	0	364.251	364.251
	125.000	1.693.809	1.818.809

Noter

	2021	2020
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.912	32.136
Andre finansielle omkostninger	1.767	2.161
	43.679	34.297
	31/12 2021	31/12 2020
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	3.691.945	3.691.945
Kostpris 31. december 2021	3.691.945	3.691.945
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	2.874.055	1.674.055
Årets regulering til dagsværdi	221.000	1.200.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	3.095.055	2.874.055
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.787.000	6.566.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 470 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.819 t.kr. til 1.349 t.kr.

Et fald i afkastkravet med 0,5 point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 574 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 1.819 t.kr. til 2.393 t.kr.

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	6.787.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>221.000</u>

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jarlby Holding ApS, CVR-nr. 28655886, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sorgenfrivej 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 godtgørelser under aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings ejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Brian Christensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 96815399

Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 13:53:11

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: f1972cmrujw247413033

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.