

***Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS***

*Søborg Hovedgade 5  
2870 Dyssegård*

*CVR-nummer: 17402676*

***ÅRSRAPPORT***

*1. oktober 2019 til 30. september 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_5/1\_ 2021

Tage Jensen

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 5 / 1 2021

### **Direktion**

Tage Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **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 revision 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 revisionen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Nykøbing Sj, den 5 /1 2021

Grønborg Revision

CVR-nr.: 75076118

Steffen Grønborg  
Registreret revisor  
mne7040

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS  
Søborg Hovedgade 5  
2870 Dyssegård

E-mail: mail@pustaca.dk

CVR-nr.: 17 40 26 76  
Stiftet: 21. oktober 1993  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Kundenr.: 1202

**Direktion** Tage Jensen

**Pengeinstitut** Lollands Bank  
Vestergade 3  
4930 Maribo

**Revisor** Grønborg Revision  
Vesterbro 9  
4500 Nykøbing Sj

## LEDELSESBERETNING

### **Generelt:**

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af fast ejendom, investeringsejendomme og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Resultatdisponering:**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende. Ligeledes har udviklingen på aktiemarkedet været tilfredsstillende. Efter regnskabsårets afslutning, er det konstateret en positiv udvikling med 25% i aktiegevinster frem til 31. december 2020..

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

#### **Den forventede udvikling:**

Der forventes at selskabet vil forøge indtjeningen i efterfølgende år.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris. Der afskrives ikke da der ikke sker værdiforringelse.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>654.015</b>	<b>1.463</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>654.015</b>	<b>1.463</b>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	100.000-	150.000
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>554.015</b>	<b>151.463</b>
Andre finansielle indtægter .....	398.881	27.319
Andre finansielle omkostninger .....	305.454-	558.761-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>647.442</b>	<b>379.979-</b>
2 Skat af årets resultat .....	142.428-	83.424
<b>Årets Resultat .....</b>	<b>505.014</b>	<b>296.555-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	505.014	296.555-
<b>DISPONERET I alt.....</b>	<b>505.014</b>	<b>296.555-</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

## AKTIVER

	2020	2019
3 Grunde og bygninger.....	4.900.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.900.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>4.900.000</b>	<b>5.000.000</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	1.383.810	1.969.422
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>1.383.810</b>	<b>1.969.422</b>
Andre tilgodehavender .....	22.200	30.343
Udskudt skatteaktiv .....	281.622	446.050
Periodeafgrænsningsposter.....	11.821	14.649
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>315.643</b>	<b>491.042</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.981.663	1.515.379
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>2.981.663</b>	<b>1.515.379</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>711.202</b>	<b>41.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>5.392.318</b>	<b>4.017.487</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>10.292.318</b>	<b>9.017.487</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	220.000	220.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	2.707.348	2.807.348
Overført resultat .....	749.382-	1.354.396-
<b>4 Egenkapital .....</b>	<b>2.177.966</b>	<b>1.672.952</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	786.764	808.764
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>786.764</b>	<b>808.764</b>
Prioritetsgæld .....	274.250	292.275
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>274.250</b>	<b>292.275</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	17.541	16.513
Kreditinstitutter .....	3.276.661	3.223.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	24.342	8.750
Anden gæld .....	7.965	1-
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.726.829	2.994.734
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.053.338</b>	<b>6.243.496</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.327.588</b>	<b>6.535.771</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>10.292.318</b>	<b>9.017.487</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Ejerforhold

## NOTER

	2019/20	2018/19
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets værdiregulering af investeringsejendomme.....	100.000-	150.000
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....</b>	<b>100.000-</b>	<b>150.000</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	164.428	116.424-
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....	22.000-	33.000
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>142.428</b>	<b>83.424-</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		1.323.749
Kostpris 30. september 2020		1.323.749
Opskrivninger, primo .....		3.676.251
Afgang i årets løb .....		100.000-
Opskrivninger 30. september 2020		3.576.251
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.900.000</b>

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	220.000	0	0	220.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	2.807.348	100.000-	0	2.707.348
Overført resultat .....	1.354.396-	0	605.014	749.382-
	<u>1.672.952</u>	<u>100.000-</u>	<u>605.014</u>	<u>2.177.966</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	308.788	291.791	17.541	219.411
	<u>308.788</u>	<u>291.791</u>	<u>17.541</u>	<u>219.411</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke os bekendt øvrige eventualforpligtelser.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant for realkreditgæld med restgæld kr. 291.791 med pant i fast ejendom til bogført værdi kr. 956.440.

**8 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som ejer af anpartskapitalen nominelt kr. 220.000.

Tage Jensen, Søborg Hovedgade 5, 2870 Dyssegård  
Ejerandel: 100%