

***Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS***

*Søborg Hovedgade 5  
2870 Dyssegård*

*CVR-nummer: 17402676*

***ÅRSRAPPORT***

*1. oktober 2021 til 30. september 2022*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_23/12\_ 2023

Claus Hastrup Knudsen

---

Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 28 / 11 2023

**Direktion**

Claus Hastrup Knudsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Nykøbing Sj, den 23 / 12 2022

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

Årsregnskabet for Ejendommen Søborg Hovedgade 5 ApS for 2021/22 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**

Årsregnskabet 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien er for visse ejendomme, beregnet ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Dagsværdien af ejendomme er pr. 30. september 2022 vurderet af det uafhængige valurafirma Realmæglerne Hallberg.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

Restværdier for anlægsaktiverne er fastsat til kr. 0.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.



### **Varebeholdninger**

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

Varebeholdninger består af ejendomme, anskaffet med fortjeneste på videresalg som formål.

### **Tilgodehavender**

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**

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE  
 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>153.698-</b>	<b>460.944</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>153.698-</b>	<b>460.944</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.000.000-	3.100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.153.698-</b>	<b>3.560.944</b>
Andre finansielle indtægter .....	77.566	856.132
Andre finansielle omkostninger .....	1.443.651-	195.376-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.519.783-</b>	<b>4.221.700</b>
2 Skat af årets resultat .....	554.179	928.762-
<b>Årets Resultat</b> .....	<b>1.965.604-</b>	<b>3.292.938</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver.....	780.000-	2.500.128
Overført resultat .....	1.185.604-	792.810
<b>DISPONERET I alt</b> .....	<b>1.965.604-</b>	<b>3.292.938</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

## AKTIVER

	2022	2021
3 Grunde og bygninger.....	7.000.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>7.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	0	4.811.528
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>4.811.528</b>
Andre tilgodehavender .....	67.687	50.591
Periodeafgrænsningsposter.....	11.168	11.821
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>78.855</b>	<b>62.412</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.348.937	2.093.919
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>2.348.937</b>	<b>2.093.919</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.252.895</b>	<b>48.729</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>4.680.687</b>	<b>7.016.588</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>11.680.687</b>	<b>15.016.588</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022  
 PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	220.000	220.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	4.427.476	5.207.476
Overført resultat .....	1.142.176-	43.428
<b>4 Egenkapital .....</b>	<b>3.505.300</b>	<b>5.470.904</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	879.725	1.433.904
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>879.725</b>	<b>1.433.904</b>
Kreditinstitutter .....	3.726.148	4.087.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	142.531	33.427
Anden gæld .....	0	6.144
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.426.983	3.984.591
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.295.662</b>	<b>8.111.780</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.295.662</b>	<b>8.111.780</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>11.680.687</b>	<b>15.016.588</b>

- 1 Væsentligste aktiviteter  
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE



	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	220.000	220.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>220.000</b>	<b>220.000</b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo .....	5.207.476	2.707.348
Årets bevægelse.....	780.000-	2.500.128
<b>Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo.....</b>	<b>4.427.476</b>	<b>5.207.476</b>
Overført resultat, primo.....	43.428	749.382-
Årets resultat .....	1.185.604-	792.810
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>1.142.176-</b>	<b>43.428</b>
<b>Egenkapital .....</b>	<b>3.505.300</b>	<b>5.470.904</b>

2021/22

2020/21

**1 Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er, køb og anlæg af fast ejendom, udlejning af erhvervede ejendomme, køb og anlæg af værdipapirer og i øvrigt anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

**2 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat .....	554.179-	928.762
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>554.179-</b>	<b>928.762</b>

**3 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo .....	1.323.749	Grunde og bygninger
Kostpris 30. september 2022	1.323.749	
Opskrivninger, primo .....	6.676.251	
Afgang i årets løb .....	1.000.000-	
Opskrivninger 30. september 2022	5.676.251	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7.000.000</b>	

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	220.000	0	0	220.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	5.207.476	780.000-	0	4.427.476
Overført resultat .....	43.428	0	1.185.604-	1.142.176-
	<b>5.470.904</b>	<b>780.000-</b>	<b>1.185.604-</b>	<b>3.505.300</b>

2022

2021

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankforbindelser er der med ejerpantebreve kr. 600.000 stillet pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på kr. 7.000.000.