

# **EJENDOMSSELSKABET NØRRE SØGÅRD**

## **ApS**

Soderupvej 30  
2640 Hedehusene

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/08/2020**

---

**Poul Christian Jensen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET NØRRE SØGÅRD ApS  
Soderupvej 30  
2640 Hedehusene

CVR-nr: 19283739  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** Revision Ryttergaarden P/S  
Rytterkær 2  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr: 36908114  
P-enhed: 1020441689

# Ledespåtegning

Direktionen har d.d. behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1.januar til 31.december 2019 for Ejendomsselskabet Nørre Søgård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31.december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Soderup, den 24/08/2020

## **Direktion**

Poul Christian Jensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Nørre Søgård ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørre Søgård ApS for perioden 1.januar - 31. december 2019 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Herringsløse, 24/08/2020

Claus Nielsen , mne1770  
Registreret revisor  
Revision Ryttergaarden P/S  
CVR: 36908114

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet hovedformål og aktivitet har i 2019 været ejendomsudlejning.

## Usædvanlige forhold

## Usikkerhed ved indregning eller måling

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.04.1996

Årets resultat udgør kr. 72.748

Egenkapitalen pr. 31.12.2019 sammensætter sig således:

Anpartskapital	200.000
Overført resultat	9.884
Andre reserver	1.926.275
	2.136.159

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2019 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2019.

## Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Der anvendes den funktionsopdelte resultatopgørelse

## Resultatopgørelse

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter driftsomkostninger ejendomme og administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen

såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger, gas, vand mv.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

### **Driftsomkostninger ejendomme**

Driftsomkostninger ejendomme indeholder ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse, el, vand og varme samt forsikring samt redningskorps.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative funktioner, herunder vederlag m.v til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsudgifter m.v. samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Finansielle poster**

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.

### **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.

## **Balance**

### **Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris, idet selskabets investeringsejendomme, dette såvel grunde som bygninger op/nedskrives til kontantværdien vurderet som investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på selskabets investeringsejendomme, som primært består af boligejendomme og grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivningerne fremadrettet som ændring i regnskabsmæssige skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>35.637</b>	<b>35.645</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>35.637</b>	<b>35.645</b>
Andre finansielle indtægter .....		135.565	65.975
Øvrige finansielle omkostninger .....		-77.704	-217.596
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>93.498</b>	<b>-115.976</b>
Skat af årets resultat .....	1	-20.750	25.495
<b>Årets resultat .....</b>		<b>72.748</b>	<b>-90.481</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		110.600	108.000
Overført resultat .....		-37.852	-198.481
<b>I alt .....</b>		<b>72.748</b>	<b>-90.481</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		4.800.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.196.605	1.081.081
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.196.605</b>	<b>1.081.081</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.996.605</b>	<b>5.881.081</b>
Andre tilgodehavender .....		23.991	17.233
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.991</b>	<b>17.233</b>
Likvide beholdninger .....		59.442	52.284
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>83.433</b>	<b>69.517</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.080.038</b>	<b>5.950.598</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		1.815.675	1.815.675
Overført resultat .....		9.884	47.736
Forslag til udbytte .....		110.600	108.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.136.159</b>	<b>2.171.411</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		507.368	486.618
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>507.368</b>	<b>486.618</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.753.840	2.943.978
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.753.840</b>	<b>2.943.978</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		189.411	188.684
Gæld til banker .....		163.471	6.963
Skyldig selskabsskat .....			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		230.981	136.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		98.808	16.944
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>682.671</b>	<b>348.591</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.436.511</b>	<b>3.292.569</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.080.038</b>	<b>5.950.598</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	1.815.675	47.736	108.000	2.171.411
Betalt udbytte .....				-108.000	-108.000
Årets resultat .....			-37.852	110.600	72.748
Egenkapital, ultimo .....	200.000	1.815.675	9.884	110.600	2.136.159

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter á kr. 1000.

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	20.750	-25.495
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>20.750</u>	<u>-25.495</u>
Den udskudte skat andrager	507.368	486.618

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>2.472.212</u>
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.472.212</b></u>
Opskrivninger primo	2.327.788
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>2.327.788</b></u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>4.800.000</b></u>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank er der afgivet pant i grunde og bygninger

### 4. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Christian Jensen, Hedehusene

#### Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og direktør.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0