

# **EJENDOMSSELSKABET SØE A/S**

Bistrupvej 90  
3460 Birkerød

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**04/05/2020**

---

**Kurt Søe**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 9 |
|-------------------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 10 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 12 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SØE A/S  
Bistrupvej 90  
3460 Birkerød

CVR-nr: 23827719  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Blokken 13, 1  
3460 Birkerød  
DK Danmark

CVR-nr: 15396105  
P-enhed: 1000916331

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET SØE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Birkerød, den 06/03/2020

## Direktion

Kurt Søe

## Bestyrelse

Maj-Britt Søe

Kurt Søe

Hans Henning Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Søde A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Birkerød, 06/03/2020

Erik Halfdan Hultquist , mne453  
Registreret revisor HD/CAND.MERC.AUD  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR: 15396105

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Administration og udlejning af ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.527 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Investerings ejendommen er opskrevet til dagsværdi med 5.271 tkr., hvoraf der er hensat udskudt skat med 1.160 tkr.

Egenkapitalen udgør 13.664 tkr.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

## Dagsværdiberegning af investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervs ejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommenes stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til 6,5%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkrav med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.758.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner, andre omkostninger til sikring af selskabets medarbejdere samt andre personaleomkostninger.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 postering direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles på grundlag af afkastbaseret normalindtjeningsmodel, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav.

I det omfang, der er tilgængelige eksterne vurderinger eller aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

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

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital:****Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse 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 skatteaktiver 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



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

|   | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>              |      | <b>1.445.422</b> | <b>1.442.255</b> |
| Personaleomkostninger .....                           | 1    | -484.649         | -484.023         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>         |      | <b>960.773</b>   | <b>958.232</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....    |      | 5.271.000        | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                 |      | -215.692         | -231.951         |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>               |      | <b>6.016.081</b> | <b>726.281</b>   |
| Skat af årets resultat .....                          |      | -1.489.360       | -160.450         |
| <b>Årets resultat .....</b>                           |      | <b>4.526.721</b> | <b>565.831</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen ..... |      | 110.600          | 108.000          |
| Overført resultat .....                               |      | 4.416.121        | 457.831          |
| <b>I alt .....</b>                                    |      | <b>4.526.721</b> | <b>565.831</b>   |

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme .....                 |      | 25.000.000        | 18.950.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |      | <b>25.000.000</b> | <b>18.950.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |      | <b>25.000.000</b> | <b>18.950.000</b> |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |      | <b>25.000.000</b> | <b>18.950.000</b> |

# Balance 31. december 2019

## Passiver

|   | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat .....   |          | 13.053.369        | 8.637.245         |
| Forslag til udbytte .....   |          | 110.600           | 108.000           |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>13.663.969</b> | <b>9.245.245</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 3.848.268         | 2.358.908         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>3.848.268</b>  | <b>2.358.908</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 5.696.298         | 6.098.303         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>  | <b>2</b> | <b>5.696.298</b>  | <b>6.098.303</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 400.000           | 395.000           |
| Gæld til banker .....   |          | 366.232           | 144.562           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring .....      |          | 208.210           | 234.316           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....   |          | 457.023           | 113.666           |
| Deposita .....  |          | 360.000           | 360.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>1.791.465</b>  | <b>1.247.544</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>7.487.763</b>  | <b>7.345.847</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>25.000.000</b> | <b>18.950.000</b> |
|   | Note     |                   |                   |
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver<br>og forpligtelser ..... | 3        |                   |                   |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                       | <b>2019</b>    | <b>2018</b> |
|-----------------------|----------------|-------------|
|                       | <b>kr.</b>     | <b>tkr.</b> |
| Lønninger             | 480.000        | 480         |
| Sociale omkostninger  | 4.055          | 4           |
| Personaleomkostninger | 594            | 0           |
| <b>I alt</b>          | <b>484.649</b> | <b>484</b>  |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt</b> | <b>Afdrag næste</b> | <b>Langfristet</b> | <b>Restgæld</b>   |
|----------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
|                | <b>ultimo</b>     | <b>år</b>           | <b>andel</b>       | <b>efter 5 år</b> |
|                | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>          | <b>kr.</b>         | <b>kr.</b>        |
| Prioritetsgæld | <b>6.096.298</b>  | <b>400.000</b>      | <b>5.696.298</b>   | <b>3.996.000</b>  |

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsjendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommenes stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til 6,5%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkrav med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.758.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har deponeret følgende pantebreve i ejendommen Toftebakken 4-8,

Birkerød:

- Ejerpantebrev 1.810.255 kr. som sikkerhed for bankengagementer.
- Realkreditpantebrev 6.139.000 kr. som sikkerhed for prioritetsgæld.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    | <b>2019</b> |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 1           |