

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

**Ejendomsanpartsselskabet SØA**

Kongshvilebakken 70  
2800 Kgs. Lyngby

CVR nr. 24648311

**Indsender:**

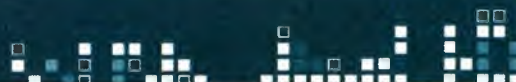
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 28. oktober 2020

**Dirigent**

Helle Jensen



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Ejendomsanpartsselskabet SØA.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er bestyrelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 28. oktober 2020

### Bestyrelse

Johannes Luef

Mette Katrine Jørgensen

Christian Axel Bang

Helle Bruunsgaard Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet SØA

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet SØA for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 for 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.

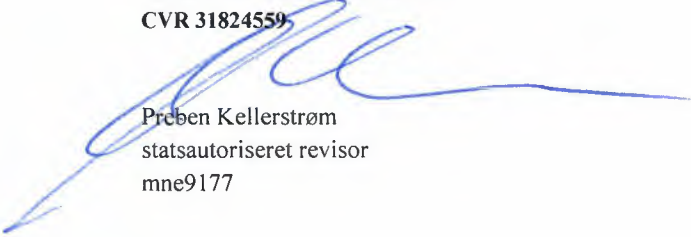
\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at 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.

Karlsunde, den 28. oktober 2020

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**



Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne9177

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet SØA for regnskabsåret 2019/20 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, revision, forsikringer samt diverse omkostninger til vedligeholdelse. mv.

#### Finansielle poster

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivning til omvurderet dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af til omvurderet dagsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

- Bygninger: Brugstid 25 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste	1.749	-11.284
1. Afskrivninger og nedskrivninger	<u>-7.520</u>	<u>-7.520</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b><u>-5.771</u></b>	<b><u>-18.804</u></b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-352</u>	<u>-282</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>-6.123</u></b>	<b><u>-19.086</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-6.123</u></b>	<b><u>-19.086</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-6.123</u>	<u>-19.086</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-6.123</u></b>	<b><u>-19.086</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2020

Note	2019/20	2018/19
<b>AKTIVER</b>		
2. Grunde og bygninger	380.303	387.823
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>380.303</b>	<b>387.823</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>380.303</b>	<b>387.823</b>
Likvide beholdninger	49.362	47.965
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>49.362</b>	<b>47.965</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>49.362</b>	<b>47.965</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>429.665</b>	<b>435.788</b>

## Balance pr. 30. juni 2020

Note	2019/20	2018/19
<b>PASSIVER</b>		
3. <b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	301.500	301.500
Reserve for opskrivninger	345.302	345.302
Overført resultat	-225.637	-219.514
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>421.165</b>	<b>427.288</b>
Anden gæld	8.500	8.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>429.665</b>	<b>435.788</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	7.520	7.520
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>7.520</b>	<b>7.520</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Selskabets udskudte skat af opskrivning af ejendom, kr. 111.900 er ikke afsat, idet den antages aldrig at blive udløst på grund af den særlige avanceopgørelse i ejendomsavancebeskatningsloven.		
<b>3. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	301.500	301.500
<b>Ultimo</b>	<b>301.500</b>	<b>301.500</b>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Primo	345.302	345.302
<b>Ultimo</b>	<b>345.302</b>	<b>345.302</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	-219.514	-200.428
Overført fra resultatdisponering	-6.123	-19.086
<b>Ultimo</b>	<b>-225.637</b>	<b>-219.514</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>421.165</b>	<b>427.288</b>

#### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet består i at udleje garager til foreningens anpartshavere.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.