

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Syrenvænget 31

c/o Lars Wismann

3520 Farum

CVR-nr. 25 78 11 47

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2021

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
22. marts 2022

Lars Wismann

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 13. marts 2022

Bestyrelse

Lars Wismann
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 13. marts 2022

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte Syrenvænget 31 c/o Lars Wismann 3520 Farum
	CVR-nr.: 25 78 11 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 8. december 2000
	Regnskabsår: 22. regnskabsår
	Hjemsted: Furesø Kommune
Administrator	Kringelholm ApS
Bestyrelse	Lars Wismann, formand
Revision	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom beliggende Søborg Hovedgade 25-29, 2870 Dyssegård.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2021. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 5,00% på erhvervsdelen og 2,75% på boligdelen. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. -12,8 mio. kr. og +16,5 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 8.702.475, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 87.989.547.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For det kommende år forventes der et resultat før værdiregulering af ejendommen på niveau med indeværende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Nettoomsætning		6.192.801	6.095.496
Ejendomsomkostninger		-1.180.811	-1.315.745
Andre eksterne omkostninger		-64.943	-107.830
Bruttoresultat		<u>4.947.047</u>	<u>4.671.921</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>4.400.000</u>	<u>5.100.000</u>
Resultat før finansielle poster		9.347.047	9.771.921
Finansielle omkostninger		<u>-644.572</u>	<u>-314.181</u>
Årets resultat		<u><u>8.702.475</u></u>	<u><u>9.457.740</u></u>
Overført resultat		<u>8.702.475</u>	<u>9.457.740</u>
		<u><u>8.702.475</u></u>	<u><u>9.457.740</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>122.500.000</u>	<u>118.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>122.500.000</u>	<u>118.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>122.500.000</u>	<u>118.100.000</u>
Likvide beholdninger		<u>265.769</u>	<u>61.372</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>265.769</u>	<u>61.372</u>
Aktiver i alt		<u><u>122.765.769</u></u>	<u><u>118.161.372</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		224.000	224.000
Overført resultat		<u>87.765.547</u>	<u>92.563.071</u>
Egenkapital		<u>87.989.547</u>	<u>92.787.071</u>
Gæld til banker		0	21.062.500
Gæld til realkreditinstitutter		31.091.752	0
Deposita		<u>1.078.699</u>	<u>1.078.699</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>32.170.451</u>	<u>22.141.199</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.442.723	1.000.000
Banker		0	876.869
Anden gæld		635.381	873.102
Deposita		<u>527.667</u>	<u>483.131</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.605.771</u>	<u>3.233.102</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.776.222</u>	<u>25.374.301</u>
Passiver i alt		<u><u>122.765.769</u></u>	<u><u>118.161.372</u></u>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	224.000	92.563.072	92.787.072
Udbetalt i året	0	-13.500.000	-13.500.000
Årets resultat	0	8.702.475	8.702.475
Egenkapital 31. december 2021	<u>224.000</u>	<u>87.765.547</u>	<u>87.989.547</u>

Stamkapital:

Indbetalt i 2000: kr. 1.768.000

Indbetalt i 2004: kr. 456.000

Udbetalt i 2008: kr. -2.000.000.

I alt kr. 224.000.

Resthæftelse:

Samlet stamkapital udgør 208 kommanditandele á kr. 100.000. I alt kr. 20.800.000.

Heraf indbetalt kontant kr. -224.000.

Resthæftelse i alt kr. 20.576.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, vand, ejendomsskatter og ejendomsadministration i det omfang omkostningerne ikke afholdes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med selskabets administration, herunder omkostninger til advokat, revisor, bestyrelse mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent. Selskabets ejere beskattes efter ejerandel af selskabets skattepligtige indkomst.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 erhvervelsesdatoen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i markedets krav til afkast. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Stamkapital og overført resultat

Egenkapitalen omfatter indbetalt stamkapital samt overført resultat fra tidligere år. Investorenes resthæftelse noteoplyses.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer".

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

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Årets dagsværdireguleringer af ejendomme	<u>4.400.000</u>	<u>5.100.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.400.000</u>	<u>5.100.000</u>
	<u><u>4.400.000</u></u>	<u><u>5.100.000</u></u>
 2 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investe- ringsejendom- me</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>38.924.415</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>38.924.415</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2021		79.175.585
Årets reguleringer		<u>4.400.000</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2021		<u>83.575.585</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u><u>122.500.000</u></u>

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2021. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 5,00% på erhvervsdelen og 2,75% på boligdelen. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. -12,8 mio. kr. og +16,5 mio. kr.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	22.062.500	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	32.534.475	1.442.723	23.341.747
Deposita	1.078.699	1.078.699	0	0
	<u>23.141.199</u>	<u>33.613.174</u>	<u>1.442.723</u>	<u>23.341.747</u>

4 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 32.534 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 122.500. Pantet udgør t.kr. 33.626.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Wismann

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-568609952672
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2022 kl.: 15:45:48
Underskrevet med NemID

Bjarne Albrechtsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1125298759247
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2022 kl.: 09:18:12
Underskrevet med NemID

Lars Wismann

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-568609952672
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2022 kl.: 10:06:01
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 850c13RxtW247320357

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.