

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Søfryd ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2020 - 30/6 2021

18. regnskabsår

CVR-nr : 26 94 11 21

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 18. november 2021
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/7 2020 - 30/6 2021	13
Balance pr. 30. juni 2021	14
Noter til årsregnskabet	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Søfryd ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 26 94 11 21
Regnskabsår: 1/7 2020 - 30/6 2021

Bestyrelse

Kim Dencher Johansen
Peter Nielsen
Børge Nielsen

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ejere

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk
P. Nielsen Holding ApS, Frederiksværk

Tilknyttede virksomheder

Skovgårds Have ApS, Frederiksværk
Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2020 - 30/6 2021, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 18. november 2021

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

I bestyrelsen

Kim Dencher Johansen
Bestyrelsesformand

Peter Nielsen

Børge Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Søfryd ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søfryd ApS for regnskabsåret 1/7 2020 - 30/6 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2020 - 30/6 2021 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- * 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kgs. Lyngby den 18. november 2021
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede 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/omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerner samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme. Regnskabsposten indregnes som materielle anlægsaktiver under udførelse.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Finansielle kontrakter i form af renteswap er indregnet i denne regnskabspost. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse for året 1/7 2020 - 30/6 2021

<u>Note</u>	2020/2021	2019/2020
Bruttofortjeneste	30.072.215	25.601.723
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-900.895
Andre driftsomkostninger	-8.760.051	-6.930.805
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	28.367.207	18.222.570
Resultat af primær drift	49.679.371	35.992.593
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.283.671	13.460.728
2 Andre finansielle indtægter	1.969.219	5.604.334
3 Andre finansielle omkostninger	-6.533.993	-6.978.311
Resultat før skat	92.398.268	48.079.344
Skat af årets resultat	-9.943.445	-7.642.523
Årets resultat	82.454.823	40.436.821
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	47.283.671	13.460.728
Overført overskud eller underskud	35.171.152	26.976.093
Disponeret i alt	82.454.823	40.436.821

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4	450.073.681	395.838.659
	0	0
	20.094.255	38.258.803
	470.167.936	434.097.462
Finansielle anlægsaktiver		
5	102.576.203	55.292.532
	102.576.203	55.292.532
6	572.744.139	489.389.994
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	4.622.244	3.799.191
	42.286.449	2.733.320
	11.338.873	12.625.806
	136.990	124.772
	58.384.556	19.283.089
Værdipapirer og kapitalandele		
	443.915	0
	443.915	0
Likvide beholdninger		
	32.753	14.499.660
	32.753	14.499.660
7	58.861.224	33.782.749
	631.605.363	523.172.743

Balance - Passiver pr. 30. juni 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	101.197.121	53.913.450
8 Overført overskud eller underskud	109.898.592	71.075.136
Egenkapital i alt	211.220.713	125.113.586
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	27.505.538	21.957.737
Hensatte forpligtigelser i alt	27.505.538	21.957.737
Langfristede gældsforpligtigelser		
9 Gæld til kreditinstitutter	320.809.330	299.401.509
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.216.066	8.226.668
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.553.838	22.081.707
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	20.390.772	14.756.651
10 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	371.970.006	344.466.535
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	13.148.338	11.006.829
Modtagne forudbetalinger fra kunder	346.620	478.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.111.105	7.924.280
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5.272.718	2.196.754
Periodeafgrænsningsposter	30.325	28.998
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	20.909.106	31.634.885
Gældsforpligtigelser i alt	392.879.112	376.101.420
Passiver i alt	631.605.363	523.172.743
11 Sikkerheder og pantsætninger		
12 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
13 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning	-2.856.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	31.114.253
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	109.438
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	28.367.207
2 Andre finansielle indtægter	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 777.	
3 Andre finansielle omkostninger	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 644.	
4 Investeringsejendomme	
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi i henhold til anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.	
Afkastkrav/Bruttoleje:	
<i>Boligejendomme</i>	
	<u>Beliggenhed/Stand</u> <u>Bruttoleje pr. kvm</u> <u>Afkastkrav</u>
København	Sekundær kr. 414 - kr. 1.830 3,50%-3,75%
Forstæder nord	Sekundær kr. 550 - kr. 840 10,00%
Forstæder nord	Sekundær kr. 600 - kr. 1.620 3,50%-4,75%
Forstæder nord	Sekundær kr. 640 - kr. 1.400 5,00%-7,00%
Forstæder syd/vest	Sekundær kr. 1.460 - kr. 1.510 5,00%-5,25%
Sjælland	Sekundær kr. 530 - kr. 1.430 4,25%-6,00%
<i>Kontorejendomme, blandet ejendomme, primært liberalt erhverv</i>	
	<u>Beliggenhed/Stand</u> <u>Bruttoleje pr. kvm</u> <u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær kr. 320 - kr. 320 3,50%
Sjælland	Sekundær kr. 460 - kr. 870 6,00%
Forstæder nord	Sekundær kr. 570 - kr. 3.470 6,00%-10,00%
<i>Retailvejendomme, blandet ejendomme, primært retail</i>	
	<u>Beliggenhed/Stand</u> <u>Bruttoleje pr. kvm</u> <u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær kr. 550 - kr. 700 3,45%
Forstæder nord	Sekundær kr. 840 - kr. 1.925 4,75%-5,45%
Sjælland	Sekundær kr. 700 - kr. 700 6,00%

Noter til årsregnskabet

2020/2021

Note

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Skovgårds Have ApS, Frederiksværk	24.169.791	79.422.323	100%
Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS, Frederiksværk	23.113.880	23.153.880	100%

6 Anlægsaktiver

Der er i året indregnet renter t.kr. 502 i regnskabsposterne Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse.

7 Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 14.033

8 Overført overskud eller underskud

Dagsværdiregulering af renteswap indgår med t.kr. 3.652.

9 Gæld til kreditinstitutter

Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -14.393. De finansielle kontrakter udløber 2038 (t.kr. -14.393).

10 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 261.621.

11 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 302.484 har pant t.kr. 324.803 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 458.925.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 13.515 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 32.812 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 32.212.

Noter til årsregnskabet

2020/2021

Note

12 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har afgivet indeholdelseserklæring overfor koncerneinterne selskaber; Skovgårds Have ApS, Fjord Ejendomme 2014 ApS, Vognmarken ApS og Ejendomsselskabet af 1/7-2020 ApS indtil 30. juni 2022. Eventualforpligtelsen kan ikke opgøres præcist.

13 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Peter Nielsen

Som Direktør
På vegne af Søfryd ApS
PID: 9208-2002-2-948827900628
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2021 kl.: 17:07:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Søfryd ApS
PID: 9208-2002-2-948827900628
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2021 kl.: 17:07:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Dencher Johansen

Som Dirigent
På vegne af Søfryd ApS
PID: 9208-2002-2-431365636329
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2021 kl.: 07:10:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Dencher Johansen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af Søfryd ApS
PID: 9208-2002-2-431365636329
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2021 kl.: 07:10:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Børge Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Søfryd ApS
PID: 9208-2002-2-429487451741
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2021 kl.: 12:04:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2021 kl.: 13:54:12
Underskrevet med NemID

NEM ID