



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

SØBORG HOVEDGADE 66 A/S
C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2020

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søborg Hovedgade 66 A/S c/o CPM Invest A/S Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 31 23 70 Stiftet: 22. december 2005 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Erik Andersen, formand Michael Bro Johansen Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
	Handelsbanken Åboulevarden 11, 5. 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Axeltorv 2 1609 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Søborg Hovedgade 66 A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. april 2020

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Jan Erik Andersen
Formand

Michael Bro Johansen

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Søborg Hovedgade 66 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søborg Hovedgade 66 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

København, den 15. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, udlejning og salg af ejendommen Søborg Hovedgade 66, 2860 Søborg (butiksejendom omfattende 5 butiksejemål).

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet tilfredsstillende. Bortset fra et mindre lejemål på 109 m² er ejendommen fuldt udlejet. Trods interesse for det ledige lejemål er det ikke lykkedes i løbet af 2019 at opnå udlejning til en lejer af tilfredsstillende bonitet.

Indregning og måling af investeringsejendom

Ejendommens dagsværdi er fastlagt med udgangspunkt i en valuarvurdering baseret på de nuværende lejeforhold og de lejereserver, der forventes realiseret inden for en overskuelig fremtid. Ejendommen, opført i 2006 og omfattende 1.679 m², er optaget til en dagsværdi på kr. 35.400.000 ud fra et afkast på 6,75 %. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virussen har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er ikke på nuværende tidspunkt direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Hvis virusudbruddet bliver langvarigt, kan selskabet blive påvirket negativt. Det er ikke muligt at foretage en beløbsmæssig opgørelse af de økonomiske konsekvenser af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.556.373	1.613.919
Værdiregulering af investeringsejendom.....		3.200.000	0
DRIFTSRESULTAT		4.756.373	1.613.919
Finansielle omkostninger.....		-394.748	-408.220
RESULTAT FØR SKAT		4.361.625	1.205.699
Skat af årets resultat.....	1	-960.451	-265.648
ÅRETS RESULTAT		3.401.174	940.051
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.401.174	940.051
I ALT		3.401.174	940.051

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Ejendommen Søborg Hovedgade 66.....		35.400.000	32.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	35.400.000	32.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		35.400.000	32.200.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	7.867
Andre tilgodehavender.....		16.261	0
Periodeafgrænsningsposter.....		80.667	124.667
Tilgodehavender.....		96.928	132.534
Likvider.....		2.199.581	2.173.880
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.296.509	2.306.414
AKTIVER.....		37.696.509	34.506.414
PASSIVER			
Aktiekapital.....		11.500.000	11.500.000
Overført overskud.....		6.316.953	2.915.780
EGENKAPITAL.....	3	17.816.953	14.415.780
Hensættelse til udskudt skat.....		4.595.758	3.687.329
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.595.758	3.687.329
Banklån.....		13.208.279	14.320.137
Deposita.....		510.051	507.856
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.718.330	14.827.993
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.109.503	1.079.028
Selskabsskat.....		34.022	41.026
Anden gæld.....		421.943	455.258
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.565.468	1.575.312
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.283.798	16.403.305
PASSIVER.....		37.696.509	34.506.414
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	52.022	47.025	
Regulering af udskudt skat	908.429	218.623	
	960.451	265.648	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Ejendommen Søborg Hovedgade 66	
Kostpris 1. januar 2019		25.958.735	
Kostpris 31. december 2019		25.958.735	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019		6.241.265	
Årets værdireguleringer		3.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019		9.441.265	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		 35.400.000	
 Dagsværdi for butiksejerlejlighed			
Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Ved værdifastsættelsen er der som udgangspunkt anvendt en afkastfaktor på 6,75 % under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommens type, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftaler.			
 Egenkapital			 3
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	11.500.000	2.915.779	14.415.779
Forslag til resultatdisponering		3.401.174	3.401.174
 Egenkapital 31. december 2019	 11.500.000	 6.316.953	 17.816.953
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2018 gæld i alt
			Kortfristet del primo
Banklån	14.317.782	1.109.503	8.504.515
Deposita	510.051	0	15.399.165
			1.079.028
	14.827.833	1.109.503	9.014.566
			15.907.021
			1.079.028

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for bankgæld til Handelsbanken med restgæld på 14.317.782 kr. er tinglyst ejerpanterbreve på 19.500.000 kr. i Søborg Hovedgade 66 som er indregnet i balancen med en dagsværdi på 35.400.000 kr. Endvidere er der givet transport i selskabets lejekontrakter.

Herudover har ejerforeningen sikkerhed for kr. 43.000 og der er tinglyst et ejerpanterbrev på kr. 2.000.000, der er i eget behold.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søborg Hovedgade 66 A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.