



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 ADVODAN HOLBÆK, GL. RINGSTEDVEJ 61, 4300 HOLBÆK

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2024

Anders Hagstrøm

CVR-NR. 29 31 23 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søborg Hovedgade 66 A/S C/O Advodan Holbæk Gl Ringstedvej 61 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 29 31 23 70 Stiftet: 22. december 2005 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Erik Andersen, formand Michael Bro Johansen Per Gransøe Henrik Westermann
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28. juni 2024

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Jan Erik Andersen
Formand

Michael Bro Johansen

Per Gransøe

Henrik Westermann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Søborg Hovedgade 66 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søborg Hovedgade 66 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28. juni 2024

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.

Indregning og måling af investeringsejendom

Ejendommens dagsværdi er fastlagt med udgangspunkt i en valuarvurdering foretaget af Colliers baseret på de nuværende lejeforhold. Ejendommen, opført i 2006 og omfattende 1.679 m², er optaget til en dagsværdi på kr. 37.900.000 ud fra et afkast på 6,25 %. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.286.177	1.717.321
Værdiregulering af investeringsejendom.....		0	1.100.000
DRIFTSRESULTAT		1.286.177	2.817.321
Finansielle indtægter.....		606	0
Finansielle omkostninger.....		-577.318	-298.307
RESULTAT FØR SKAT		709.465	2.519.014
Skat af årets resultat.....	1	-156.967	-554.409
ÅRETS RESULTAT		552.498	1.964.605
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		552.498	1.964.605
I ALT		552.498	1.964.605

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejendommen Søborg Hovedgade 66.....		37.900.000	37.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	37.900.000	37.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		37.900.000	37.900.000
Andre tilgodehavender.....		2.487	316.713
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.000	0
Tilgodehavender.....		20.487	316.713
Likvider.....		2.248.665	2.407.496
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.269.152	2.724.209
AKTIVER.....		40.169.152	40.624.209
PASSIVER			
Aktiekapital.....		11.500.000	11.500.000
Overført overskud.....		11.627.885	11.075.387
EGENKAPITAL.....		23.127.885	22.575.387
Hensættelse til udskudt skat.....		5.944.400	5.787.433
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.944.400	5.787.433
Banklån.....		9.325.435	10.119.703
Deposita.....		583.689	702.791
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	9.909.124	10.822.494
Banklån.....		784.158	835.003
Selskabsskat.....		0	73.786
Anden gæld.....		403.585	530.106
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.187.743	1.438.895
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.096.867	12.261.389
PASSIVER.....		40.169.152	40.624.209
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	11.500.000	11.075.387	22.575.387
Forslag til resultatdisponering.....		552.498	552.498
Egenkapital 31. december 2023.....	11.500.000	11.627.885	23.127.885

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	93.786		
Regulering af udskudt skat	156.967	460.623		
	156.967	554.409		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Ejendommen Søborg Hovedgade 66		
kr.				
Kostpris 1. januar 2023		27.449.986		
Kostpris 31. december 2023		27.449.986		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023		10.450.014		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023		10.450.014		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		 37.900.000		
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022
kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Banklån	10.109.593	784.158	5.585.830	10.954.706
Deposita	583.689	0	583.689	702.791
	10.693.282	784.158	6.169.519	11.657.497
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 4
Til sikkerhed for bankgæld til Jyske Bank med restgæld på 10.109.593 kr. er tinglyst ejerantebreve på 19.500.000 kr. i Søborg Hovedgade 66, som er indregnet i balancen med en dagsværdi på 37.900.000 kr. Endvidere er der givet transport i selskabets lejekontrakter.				
Herudover har ejerforeningen sikkerhed for 43.000 kr., og der er tinglyst et ejerantebrev på 2.000.000 kr., der er i eget behold.				
		2023	2022	
 Medarbejderforhold				 5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søborg Hovedgade 66 A/S for 2023 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 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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, 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 salgsmkostninger 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.

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.

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.

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.