

# Søborg Hovedgade 65-67 ApS

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte  
CVR-nr. 29 42 50 86

## Årsrapport for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.01.21

Poul Rørsgaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Søborg Hovedgade 65-67 ApS  
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte  
Telefon: 39 30 60 88  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 29 42 50 86  
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

---

**Direktion**

---

Poul Rørsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20 for Søborg Hovedgade 65-67 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. januar 2021

**Direktionen**

Poul Rørsgaard

## Til kapitalejeren i Søborg Hovedgade 65-67 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søborg Hovedgade 65-67 ApS for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.08.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.19 - 31.08.20 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Søborg, den 27. januar 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34114

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9441

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed inden for køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens huslejeindtægt og lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendom skønnet til 9% i 2019/2020, hvilket afspejler den generelle markedsudvikling i området.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.09.19 - 31.08.20 udviser et resultat på DKK 2.197.638 mod DKK 174.832 for tiden 01.09.18 - 31.08.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.274.177.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-149.895</b>	<b>214.393</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-149.895</b>	<b>214.393</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.290.831	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.140.936</b>	<b>214.393</b>
Finansielle indtægter	55.874	58.805
<sup>1</sup> Finansielle omkostninger	-63.853	-98.366
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.132.957</b>	<b>174.832</b>
Skat af årets resultat	64.681	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.197.638</b>	<b>174.832</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.197.638	174.832
<b>I alt</b>	<b>2.197.638</b>	<b>174.832</b>

<b>AKTIVER</b>		31.08.20	31.08.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.891.111	11.600.280
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.891.111</b>	<b>11.600.280</b>
	Andre tilgodehavender	903.656	954.108
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>903.656</b>	<b>954.108</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.794.767</b>	<b>12.554.388</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	37.509
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	800.000	800.000
	Tilgodehavende selskabsskat	64.681	0
	Periodeafgrænsningsposter	86.545	106.081
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>951.226</b>	<b>943.590</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>145.348</b>	<b>432.416</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.096.574</b>	<b>1.376.006</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.891.341</b>	<b>13.930.394</b>

<b>PASSIVER</b>		31.08.20	31.08.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.149.177	9.951.539
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.274.177</b>	<b>10.076.539</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	90.662	19.123
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	226.528	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.040.971	3.582.730
	Deposita	167.500	167.500
	Anden gæld	91.503	59.502
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.617.164</b>	<b>3.853.855</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.617.164</b>	<b>3.853.855</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.891.341</b>	<b>13.930.394</b>

- 3 Eventualforpligtelser
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.09.19 - 31.08.20		
Saldo pr. 01.09.19	125.000	9.951.539
Forslag til resultatdisponering	0	2.197.638
Saldo pr. 31.08.20	125.000	12.149.177

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	62.456	95.348
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.397	3.018
I alt	63.853	98.366

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.09.19	11.600.280
Kostpris pr. 31.08.20	11.600.280
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.19	0
Dagsværdireguleringer i året	2.290.831
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.20	2.290.831
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.20	13.891.111

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 9%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

### 3. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet v.Rørsgaard Trading A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

En lejer har anlagt retssag mod selskabet. Retssagen er endnu på et tidligt stadie og udfaldet af retssagen er uvist på nuværende tidspunkt. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabet har handlet i overensstemmelse med gældende regler på området.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve overfor andet koncernselskab på t.DKK 135.000 med pant i investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder, der på balancedagen udgør t.DKK 3.041. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 13.891.

### 5. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden v.Rørsgaard Trading A/S, Gentofte.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de



**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.