

SØGÅRDEN ApS, RINGSTED

Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR.nr.: 30 34 84 19

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(39. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
17. maj 2023

Poul Ulrich Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	10.
Balance pr. 31/12 2022	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

Selskabsoplysninger

Selskab

SØGÅRDEN ApS, RINGSTED
Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR.nr.: 30 34 84 19

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 29/8 1984

Direktion

Poul Ulrich Larsen
Dorte Merete Skorstengaard
Jørgen Erfurt Skorstengaard

Revisor

Revisorteamet.dk ApS
Brogade 50
4100 Ringsted

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for SØGÅRDEN ApS, RINGSTED.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 26. april 2023

Direktion

.....
Poul Ulrich Larsen

.....
Dorte Merete Skorstengaard

.....
Jørgen Erfurt Skorstengaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i SØGÅRDEN ApS, RINGSTED

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for SØGÅRDEN ApS, RINGSTED for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 26. april 2023

Revisorteamet.dk ApS

(CVR.nr. 31634466)

Peter Hermanns
Registreret revisor
mne12086

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive boligudlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	894.701	823.769
1 Personaleomkostninger	-95.800	-67.600
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	798.901	756.169
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.947	6.076
Andre finansielle omkostninger	-191.052	-201.823
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	610.796	560.422
2 Skat af årets resultat	-153.388	-125.598
ÅRETS RESULTAT	457.408	434.824
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	700.000	1.000.000
Overført resultat	-242.592	-565.176
I ALT	457.408	434.824

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Investeringsejendomme	18.800.000	18.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	18.800.000	18.800.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	18.800.000	18.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.249	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	57.086
Andre tilgodehavender	2	2
Periodeafgrænsningsposter	8.870	12.117
Tilgodehavender i alt	10.121	69.205
Likvide beholdninger	1.137.840	1.344.466
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.147.961	1.413.671
AKTIVER I ALT	19.947.961	20.213.671

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4.922.632	4.922.632
Overført resultat	1.673.487	1.916.079
Forslag til udbytte	<u>700.000</u>	<u>1.000.000</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>7.496.119</u>	<u>8.038.711</u>
2 Udskudt skat	2.995.030	3.020.732
Andre hensættelser	<u>189.016</u>	<u>72.191</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.184.046</u>	<u>3.092.923</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>8.365.885</u>	<u>8.360.738</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.365.885</u>	<u>8.360.738</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	684.693	590.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	47.278	0
Skyldig selskabsskat	<u>169.940</u>	<u>130.999</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>901.911</u>	<u>721.299</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>9.267.796</u>	<u>9.082.037</u>
PASSIVER I ALT	<u>19.947.961</u>	<u>20.213.671</u>
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	200.000	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	4.922.632	0	0	4.922.632
Overført resultat	1.916.079	0	-242.592	1.673.487
Forslag til udbytte	1.000.000	-1.000.000	700.000	700.000
	<u>8.038.711</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>457.408</u>	<u>7.496.119</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	95.800	67.600
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>95.800</u>	<u>67.600</u>

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	162.778	125.598
Regulering af skatter for tidligere år	16.312	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-25.702</u>	<u>0</u>
	<u>153.388</u>	<u>125.598</u>

Note 3 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme med 37 lejemål beliggende i Ringsted. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet. Lejen opgøres efter omkostningsbestemt budget. Der er ikke kalkuleret med tomgang, da ejendommene administreres efter reglerne for omkostningsbestemt leje.

Da ejendommene er underlagt omkostningsbestemt husleje og der derfor bliver henlagt til §119 og §120, så bliver ejendommene løbende renoveret, så der kan opretholdes den nuværende lejeindtægt

Afkastkravet udgør 4,2 % pr. statusdagen (4,1 % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med tkr. 1.968. Tilsvarende vil en nedsættelse af afkastkravet med 0,5 % point forøge dagsværdien med tkr. 2.718

Ejendommen er værdiansat til 6.726 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 4 - Anden langfristet gæld

	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2022</u>	<u>Kortfristet</u> <u>andel</u>	<u>Langfristet</u> <u>andel</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Realkredit Danmark opr. 3.796.000	3.731.716	0	3.731.716	3.731.716
Realkredit Danmark opr. 4.714.000	<u>4.634.169</u>	<u>0</u>	<u>4.634.169</u>	<u>4.634.169</u>
	<u>8.365.885</u>	<u>0</u>	<u>8.365.885</u>	<u>8.365.885</u>

NOTER

Note 5 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	<u>18.800.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>18.800.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Søgården Holding, Ringsted ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 8.510, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2022 udgør tkr 18.800.