

Søgården ApS, Ringsted

Havreholmsvej 10, 4100 Ringsted

Årsrapport 1. januar - 31. december 2023

CVR.Nr. 30 34 84 19

(40. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2024.

Poul Ulrich Larsen

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger og ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 - 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Søgården ApS, Ringsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet af årets aktiviteter.

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

Revision er fravalgt. Jeg anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 21. maj 2024.

Direktion

Poul Ulrich Larsen

Dorte Merete Skorstengaard

Jørgen Erfurt Skorstengaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Søgården ApS, Ringsted

Vi har opstillet årsregnskabet for for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde 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 Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 21. maj 2024

Revisorteamet.dk ApS
(CVR.Nr. 31 63 44 66)

Peter Hermanns
registreret revisor
mne 12086

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søgården ApS, Ringsted
Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR-nr.: 30 34 84 19

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Poul Ulrich Larsen
Dorte Merete Skorstengaard
Jørgen Erfurt Skorstengaard

Revisor

Revisorteamet.dk ApS
Brogade 50
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat efter skat på 460.134 kr., og pr. 31. december 2023 har selskabet en egenkapital på 7.256.253 kr.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne forrykke vurderingen af selskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte reglaer fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår regskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende drift og vedligeholdelse af ejendomsporteføljen.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

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.

Danske koncernvirksomheder sambeskattes med det danske moderselskab. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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 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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er 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 %.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|----------------|----------------|
| | Kr. | Kr. |
| Bruttofortjeneste | 911.713 | 894.701 |
| 1 Personaleomkostninger | -122.800 | -95.800 |
| 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 |
| Driftsresultat | 788.913 | 798.901 |
| Finansielle omkostninger | -178.637 | -191.052 |
| Resultat før skat | 610.276 | 610.796 |
| 2 Skat af årets resultat | -150.142 | -153.388 |
| ÅRETS RESULTAT | 460.134 | 457.408 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 650.000 | 700.000 |
| Overført resultat | -189.866 | -242.592 |
| | <u>460.134</u> | <u>457.408</u> |

Balance - Aktiver

| <u>Note</u> | <u>31/12-2023</u> | <u>31/12-2022</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Kr. | Kr. |
| ANLÆGSAKTIVER | | |
| 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 |
| | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| Tilgodehavender fra salg | 0 | 1.249 |
| Andre tilgodehavender | 475.242 | 2 |
| Periodeafgrænsningsposter | 31.673 | 8.870 |
| Tilgodehavender i alt | 506.915 | 10.121 |
| Likvide beholdninger i alt | 264.963 | 1.137.840 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 771.878 | 1.147.961 |
| | | |
| AKTIVER I ALT | 19.571.878 | 19.947.961 |

Balance - Passiver

| <u>Note</u> | <u>31/12-2023</u> | <u>31/12-2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | Kr. | Kr. |
| EGENKAPITAL | | |
| Selskabskapital | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | 4.922.632 | 4.922.632 |
| Overført resultat | 1.483.621 | 1.673.487 |
| Forslag til udbytte | 650.000 | 700.000 |
| | 7.256.253 | 7.496.119 |
| EGENKAPITAL I ALT | | |
| 2 Udskudt skat | 3.039.739 | 2.995.030 |
| Andre hensættelser | 57.980 | 189.016 |
| | 3.097.719 | 3.184.046 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | | |
| 2 Kreditinstitutter | 8.371.032 | 8.365.885 |
| | 8.371.032 | 8.365.885 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 620.933 | 684.693 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 120.508 | 47.278 |
| 4 Selskabsskat | 105.433 | 169.940 |
| | 846.874 | 901.911 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | |
| | 9.217.906 | 9.267.796 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | |
| | 19.571.878 | 19.947.961 |
| PASSIVER I ALT | | |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |

Egenkapitalopgørelse

Regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023

| | Selskabs- kapital Kr. | Reserve for opskrivninger Kr. | Overført resultat Kr. | Forslag til udbytte Kr. | I alt Kr. |
|---------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|----------------------|
| Egenkapital, primo | 200.000 | 4.922.632 | 1.673.487 | 700.000 | 7.496.119 |
| Udbetalt udbytte | | | | -700.000 | -700.000 |
| Årets resultat | | | -189.866 | 650.000 | 460.134 |
| Egenkapital, ultimo | <u>200.000</u> | <u>4.922.632</u> | <u>1.483.621</u> | <u>650.000</u> | <u>7.256.253</u> |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Gager og lønninger | 122.800 | 95.800 |
| Pensioner | 0 | 0 |
| Andre udgifter til social sikring mv. | 0 | 0 |
| | <u>122.800</u> | <u>95.800</u> |
| | | |
| Antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |

2. Skat af årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 105.433 | 162.778 |
| Regulering af udskudt skat | 28.828 | -25.702 |
| Regulering af skat tidligere år | 15.881 | 16.312 |
| | <u>150.142</u> | <u>153.388</u> |

3. Investeringsejendomme

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

Ejendommen er 100 % udlejet. Lejen opgøres efter omkostningsbestemt budget. Der er ikke kalkuleret med tomgang.

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 (4,2 % 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.

Noter

4. Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 0 til betaling mere end 5 år fra balancetidsunktet.

5. Eventualforpligtelser

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

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

6. Pantsætninger 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 2023 udgør tkr. 18.800.

7. Grundejernes Investeringsfond

På vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond vedr. §120, indestår der pr. 31. december 2023, efter årets hensættelser, henholdsvis kr. 240.727 og kr. 137.088.