

SØGÅRDEN ApS, RINGSTED

Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR.nr.: 30 34 84 19

ÅRSRAPPORT 2021

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
23. maj 2022

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 2021 - 31/12 2021	10.
Balance pr. 31/12 2021	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

Selskabsoplysninger

Selskab

SØGÅRDEN ApS, RINGSTED
Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR.nr.: 30 34 84 19

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 29/8 1984

Direktion

Poul Ulrich Larsen
Dorte Merete Skorstengaard

Revisor

Revisorteamet.dk ApS
Brogade 50
4100 Ringsted

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 28. marts 2022

Direktion

.....
Poul Ulrich Larsen

.....
Dorte Merete 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 2021 - 31/12 2021 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 etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 28. marts 2022

Revisorteamet.dk ApS

(CVR.nr. 31634466)

Peter Hermanns
Registreret revisor
mne12086

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet 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 2021 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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge.

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 posteringer 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

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 2021 - 31/12 2021

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	823.769	799.756
1 Personaleomkostninger	-67.600	-43.600
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	756.169	756.156
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>6.624.000</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	756.169	7.380.156
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.076	7.945
Finansielle omkostninger	<u>-201.823</u>	<u>-368.030</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	560.422	7.020.071
2 Skat af årets resultat	<u>-125.598</u>	<u>-1.766.704</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>434.824</u>	<u>5.253.367</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	1.000.000	6.100.000
Overført resultat	<u>-565.176</u>	<u>-846.633</u>
I ALT	<u>434.824</u>	<u>5.253.367</u>

Balance pr. 31/12 2021
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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 hos tilknyttede virksomheder	57.086	141.621
Andre tilgodehavender	2	259.938
Periodeafgrænsningsposter	12.117	15.400
Tilgodehavender i alt	69.205	416.959
Likvide beholdninger	1.344.466	6.455.309
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.413.671	6.872.268
AKTIVER I ALT	20.213.671	25.672.268

Balance pr. 31/12 2021
Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4.922.632	4.922.632
Overført resultat	1.916.079	2.481.255
Forslag til udbytte	1.000.000	6.100.000
EGENKAPITAL I ALT	8.038.711	13.703.887
2 Udskudt skat	3.020.732	3.020.732
Andre hensættelser	72.191	0
Hensatte forpligtelser i alt	3.092.923	3.020.732
4 Anden langfristet gæld	8.360.738	8.355.591
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.360.738	8.355.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser	590.300	451.447
Skyldig selskabsskat	130.999	140.611
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	721.299	592.058
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	9.082.037	8.947.649
PASSIVER I ALT	20.213.671	25.672.268
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Grundejernes Investeringsfond		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	200.000	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	4.922.632	0	0	4.922.632
Overført resultat	2.481.255	0	-565.176	1.916.079
Forslag til udbytte	6.100.000	-6.100.000	1.000.000	1.000.000
	<u>13.703.887</u>	<u>-6.100.000</u>	<u>434.824</u>	<u>8.038.711</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	67.600	43.600
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>67.600</u>	<u>43.600</u>

Note 2 - Skat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	125.598	134.684
Regulering af skatter for tidligere år	0	-277
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.632.297</u>
	<u>125.598</u>	<u>1.766.704</u>

Note 3 - Investeringsejendomme

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
--	-------------	-------------

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

Ejendommene er 100 % udlejet til en årlige leje, efter omkostningsbestemt budget, tkr. 1.649. 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 §18 og §18b, så bliver ejendommene løbende renoveret, så der kan opretholdes den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 4,1 % pr. statusdagen (4,0 % sidste år).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med tkr. 2.370. Tilsvarende vil en nedsættelse af afkastkravet med 0,5 % point forøge dagsværdien med tkr. 2.240.

Ejendommene er værdiansat til 6.726 kr. pr. m².

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

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Søgade 25-27 - Realkredit Danmark Opr. 2.861.655	3.796.000	3.796.000
Sjællandsgade 19, Realkredit Danmark opr. 4.714.000	4.714.000	4.714.000
Amortiseret kostpris	<u>-149.262</u>	<u>-154.409</u>
Langfristet gæld	<u>8.360.738</u>	<u>8.355.591</u>

NOTER

Note 5 - 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 6 - 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 2021 udgør tkr. 18.800.

Note 7 - Grundejernes Investeringsfond

På vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond vedr. §18b, indestår der pr. 31/12 2021, efter årets hensættelser, henholdsvis kr. 43.042 og kr. 693.418.