

Søgården ApS, Ringsted

Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR.nr.: 30 34 84 19

ÅRSRAPPORT 2020

Regnskabsperiode: 1/1 2020 - 31/12 2020

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26. april 2021

Peter Hermanns
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 2020 - 31/12 2020	10.
Balance pr. 31/12 2020	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

Selskabsoplysninger

Selskab

Søgården ApS, Ringsted
Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR.nr.: 30 34 84 19

Regnskabsperiode: 1/1 2020 - 31/12 2020

Stiftelsesdato: 29/8 1984

Direktion

Jørgen Erfurt Skorstengaard
Poul Ulrich Larsen
Grethe Ulrich Hansen
Dorte Merete Skorstengaard

Revisor

Revisorteamet.dk ApS

Brogade 50
4100 Ringsted

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 14. april 2021

Direktion

.....
Jørgen Erfurt Skorstengaard

.....
Poul Ulrich Larsen

.....
Grethe Ulrich Hansen

.....
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 2020 - 31/12 2020, der 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 14. april 2021

Revisorteamet.dk ApS

(CVR.nr. 31634466)

Peter Hermanns
Registreret revisor
mne12086

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive boligudlejningsvirksomhed.

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 18.800.000 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 2.100, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et mindre resultat, da der ikke forventes samme stigning i ejendommenes dagsværdi.

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 2020 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 andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende gæld og 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 nettorealisationseværdi 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 investeringsejendomme 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 samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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 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 2020 - 31/12 2020

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	799.756	828.006
1 Personaleomkostninger	-43.600	-59.600
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	756.156	768.406
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>6.624.000</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	7.380.156	768.406
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.945	7.485
Finansielle omkostninger	<u>-368.030</u>	<u>-84.358</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	7.020.071	691.533
2 Skat af årets resultat	<u>-1.766.704</u>	<u>-136.594</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>5.253.367</u>	<u>554.939</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	6.100.000	650.000
Overført resultat	<u>-846.633</u>	<u>-95.061</u>
I ALT	<u>5.253.367</u>	<u>554.939</u>

Balance pr. 31/12 2020
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3 Investeringsejendomme	18.800.000	12.176.000
Materielle anlægsaktiver i alt	18.800.000	12.176.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	18.800.000	12.176.000
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	141.621	169.337
Andre tilgodehavender	259.938	2
Periodeafgrænsningsposter	15.400	18.830
Tilgodehavender i alt	416.959	188.169
Likvide beholdninger	6.455.309	1.001.230
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.872.268	1.189.399
AKTIVER I ALT	25.672.268	13.365.399

Balance pr. 31/12 2020
Passiver

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4.922.632	4.922.632
Overført resultat	2.481.255	3.327.888
Forslag til udbytte	6.100.000	650.000
EGENKAPITAL I ALT	13.703.887	9.100.520
2 Udskudt skat	3.020.732	1.388.435
Hensatte forpligtelser i alt	3.020.732	1.388.435
4 Anden langfristet gæld	8.355.591	2.072.305
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.355.591	2.072.305
4 Kortfristet del af langfristet gæld	0	63.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser	451.447	577.112
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.026
Anden gæld	140.611	160.938
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	592.058	804.139
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	8.947.649	2.876.444
PASSIVER I ALT	25.672.268	13.365.399
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Grundejernes Investeringfond		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2020

	<u>1/1 2020</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2020</u>
Anpartskapital	200.000			200.000
Reserve for opskrivninger	4.922.632			4.922.632
Overført resultat	3.327.888	0	-846.633	2.481.255
Forslag til udbytte	650.000	-650.000	6.100.000	6.100.000
	<u>9.100.520</u>	<u>-650.000</u>	<u>5.253.367</u>	<u>13.703.887</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

	2020	2019
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
Gager og lønninger	43.600	59.600
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	43.600	59.600

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

	2020	2019
Skat af årets skattepligtige indkomst	134.684	153.714
Regulering af skatter for tidligere år	-277	0
Regulering af udskudt skat	1.632.297	-17.120
	1.766.704	136.594

Note 0 - Aktiver der indregnes 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
Investerings ejendomme, beboelse	12.176.000	6.624.000	0
	12.176.000	6.624.000	0

Note 3 - Investerings ejendomme

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.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje, efter omkostningsbestemt budget, tkr. 1.622. Der ikke er kalkuleret med tomgang, da ejendommene køre efter reglerne for omkostningsbestemt leje.

Da ejendommene er underlagt omkostningsbestemt husleje og derfor bliver henlagt til §18 og §18b, så bliver ejendommene løbende renoveret, så der kan opretholdes den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 4,0 % pr. statusdagen (6,0 % sidste år).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med tkr. 2.100. Tilsvarende vil en nedsættelse af afkastkravet med 0,5 % point forøge dagsværdien med tkr. 2.685.

Ejendommen er værdiansat til 6.726 kr. pr. m².

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

NOTER

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Søgade 25-27 - Realkredit Danmark Opr. 2.861.655	3.796.000	0
Sjællandsgade 19, Realkredit Danmark opr. 4.714.000	4.714.000	0
Amortiseret kostpris	-154.409	0
Søgade 25-27 - Realkredit Danmark Opr. 911.000	0	805.182
Sjællandsgade 19, A, B og C - Realkredit Danmark Opr. 1.505.000	0	1.330.186
	<hr/>	<hr/>
Gæld i alt	8.355.591	2.135.368
Kortfristet del (1. års afdrag)	0	-63.063
Langfristet gæld	<u>8.355.591</u>	<u>2.072.305</u>
	<hr/>	<hr/>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>8.355.591</u>	<u>1.734.237</u>

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 2020 udgør tkr. 18.800.

Note 7 - Grundejernes Investeringsfond

På vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond vedr. §18b, indestår der pr. 31/12 2020, efter årets hensættelser, henholdsvis kr. 154.963 og kr. 704.945.