

## **Søgaarden-Sjælsø ApS**

Landsbyen 12, 2970 Hørsholm

**CVR-nr. 36 39 49 19**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21. april 2023

---

Carsten Nygaard Knudsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Søgaarden-Sjælsø ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 21. april 2023

### Direktion

Jette Møller Knudsen

Carsten Nygaard Knudsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Søgaarden-Sjælsø ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Søgaarden-Sjælsø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. april 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Anne Cathrine Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41368

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Søgaarden-Sjælsø ApS Landsbyen 12 2970 Hørsholm CVR-nr.: 36 39 49 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 30. september 2014 Hjemsted: Hørsholm
Direktion	Jette Møller Knudsen Carsten Nygaard Knudsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med handel og industri, herunder besiddelse af ejerandele i andre selskaber, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed samt at eje ejendomme til udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 7.315.745, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.425.626.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>566.196</b>	<b>1.502.460</b>
Personaleomkostninger	1	-311.861	-281.630
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-237.011	-531.519
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.324</b>	<b>689.311</b>
Finansielle indtægter	2	9.116.387	2.587.309
Finansielle omkostninger	3	-1.267.856	-350.239
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.865.855</b>	<b>2.926.381</b>
Skat af årets resultat	4	-550.110	0
<b>Årets resultat</b>		<b>7.315.745</b>	<b>2.926.381</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.315.745	2.926.381
		<b>7.315.745</b>	<b>2.926.381</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	31.124.928	31.252.555
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	122.924	78.608
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.247.852</b>	<b>31.331.163</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	2.301.985	2.153.751
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.301.985</b>	<b>2.153.751</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>33.549.837</b>	<b>33.484.914</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		196.250	204.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>196.250</b>	<b>204.949</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.018.443</b>	<b>2.318.078</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.214.693</b>	<b>2.523.027</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>38.764.530</b>	<b>36.007.941</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.375.626	1.059.881
<b>Egenkapital</b>		<b>8.425.626</b>	<b>1.109.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.784.993	17.443.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>13.784.993</b>	<b>17.443.468</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.751	108.410
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.872.960	17.237.549
Selskabsskat		550.110	0
Anden gæld		115.090	108.633
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.553.911</b>	<b>17.454.592</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.338.904</b>	<b>34.898.060</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>38.764.530</b>	<b>36.007.941</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	1.059.881	1.109.881
Årets resultat	0	7.315.745	7.315.745
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>8.375.626</b>	<b>8.425.626</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	240.000	184.100
Andre omkostninger til social sikring	12.127	11.566
Andre personaleomkostninger	59.734	85.964
	<b>311.861</b>	<b>281.630</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	9.116.387	2.587.309
	<b>9.116.387</b>	<b>2.587.309</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.267.856	350.239
	<b>1.267.856</b>	<b>350.239</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	550.110	0
	<b>550.110</b>	<b>0</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	35.154.899	278.015
Tilgang i årets løb	28.801	124.900
Kostpris 31. december	<u>35.183.700</u>	<u>402.915</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	3.902.344	199.408
Årets afskrivninger	156.428	80.583
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>4.058.772</u>	<u>279.991</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>31.124.928</u></b>	<b><u>122.924</u></b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	kr.
Kostpris 1. januar	3.653.697
Tilgang i årets løb	1.145.891
Afgang i årets løb	<u>-997.657</u>
Kostpris 31. december	<u>3.801.931</u>
Nedskrivninger 1. januar	<u>1.499.946</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>1.499.946</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.301.985</u></b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.443.468	13.784.993	0	13.592.115
	<b>17.443.468</b>	<b>13.784.993</b>	<b>0</b>	<b>13.592.115</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med investering i kommanditselskab påtaget sig forpligtelse til at foretage yderligere indskud. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2022 i alt t.kr. 400.

Selskabet har endvidere i forbindelse med investering i Private Equity Fund påtaget sig forpligtelse til at nytte investering på t.USD 400. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2022 i alt t.USD 400.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.785, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 31.125.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søgaarden-Sjælsø ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra konsulentydelse indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50-75 år	0-75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Såfremt værdien overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt andre værdipapirer og kapitalandele vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.