



Søborg Torv ApS

A.P. Møllers Allé 43
2791 Dragør
CVR-nr. 38119591

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.05.2021

Martin Kvist-Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søborg Torv ApS
A.P. Møllers Allé 43
2791 Dragør

CVR-nr.: 38119591
Hjemsted: Dragør
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Martin Kvist-Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Søborg Torv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 28.05.2021

Direktion

Martin Kvist-Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Søborg Torv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søborg Torv ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 28.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og opførelse af fast ejendom med henblik på videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift ved salg af ejendomsprojektet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(546.052)	(529.684)
Andre finansielle indtægter		12.338	14.576
Andre finansielle omkostninger		0	(494.690)
Resultat før skat		(533.714)	(1.009.798)
Skat af årets resultat	1	117.417	316.021
Årets resultat		(416.297)	(693.777)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(416.297)	(693.777)
Resultatdisponering		(416.297)	(693.777)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver bestemt for salg		57.682.481	44.513.745
Varebeholdninger		57.682.481	44.513.745
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		191.887	157.085
Udskudt skat		402.563	316.021
Andre tilgodehavender		1.456.800	721.804
Periodeafgrænsningsposter		0	80.333
Tilgodehavender		2.051.250	1.275.243
Likvide beholdninger		2.292	882.936
Omsætningsaktiver		59.736.023	46.671.924
Aktiver		59.736.023	46.671.924

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(2.096.612)	(1.680.314)
Egenkapital		(2.046.612)	(1.630.314)
Anden gæld		5.000.000	10.300.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.000.000	10.300.000
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	10.609.000	0
Bankgæld		26.159.095	26.146.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.494.547	4.453.631
Anden gæld		13.519.993	7.402.089
Kortfristede gældsforpligtelser		56.782.635	38.002.238
Gældsforpligtelser		61.782.635	48.302.238
Passiver		59.736.023	46.671.924
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(2.067.702)	(2.017.702)
Rettelse af væsentlige fejl	0	387.387	387.387
Korrigeret egenkapital primo	50.000	(1.680.315)	(1.630.315)
Årets resultat	0	(416.297)	(416.297)
Egenkapital ultimo	50.000	(2.096.612)	(2.046.612)

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift ved salg af ejendomsprojektet.

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	(117.417)	(316.021)
	(117.417)	(316.021)

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.
Anden gæld	10.609.000	5.000.000
	10.609.000	5.000.000

3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KOM Invest A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 25.000 t.kr. i varebeholdning.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Korrektion tidligere år

Selskabet har siden aflæggelse af årsrapporten for 2019 konstateret, at en regnskabspost har været medtaget forkert i tidligere års aflagte årsrapport. Det knytter sig primært til indregning og måling af finansielle omkostninger samt aktiver bestemt for salg. Effekten af korrektionen kan opsummeres således:

- Balancesummen er positiv påvirket med 387 t.kr.
- Egenkapitalen er positiv påvirket med 387 t.kr.

Effekten indregnes direkte på egenkapitalen pr. 01.01.2020 og sammenligningstal for regnskabsåret 2019 er tilpasset. Korrektion har således ikke haft en indvirkning på resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, låneomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet alle dets øvrige danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Aktiver bestemt for salg**

Ejendomme klassificeres som varebeholdninger, når disse erhverves med henblik på videresalg inden for en kortere årrække i et for selskabet sædvanligt forløb. Varebeholdninger omfatter hovedsagligt grunde og bygninger, hvorpå selskabet forventes at udvikle et ejendomsprojekt, som efterfølgende gennemføres af enten selskabet eller koncernen selv eller af 3. mand efter salg af grunde/bygninger med tilhørende projekt.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris. Objektive indikationer på nedskrivningsbehov omfatter primært situationer, hvor et projekt ikke i al væsentlighed kan gennemføres som planlagt.

Kostpris for opførsel af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunkt for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.