

## **Søholmen Ejendomme ApS**

**Linde Alle 1, 1. sal  
2750 Ballerup**

**CVR-nummer 38589520**

**Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. december 2020

---

Rene Ingemann Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Søholmen Ejendomme ApS  
Linde Alle 1, 1. sal  
2750 Ballerup

Hjemstedskommune: Ballerup  
CVR-nummer: 38589520  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Direktion

René Ingemann Andersen

### Pengeinstitut

Handelsbanken A/S  
Industrivej 20, 1.th.  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Søholmen Ejendomme ApS .

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, 15. december 2020

**Direktionen:**

René Ingemann Andersen

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af ejendomme, udlejning af fast ejendom, samt beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2019/20	2018/19
		DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>319.076</b>	<b>167</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>319.076</b>	<b>167</b>
1	Finansielle omkostninger	-130.287	-89
	<b>Resultat før skat</b>	<b>188.789</b>	<b>78</b>
2	Skat af årets resultat	-41.692	-18
	<b>Årets resultat</b>	<b>147.097</b>	<b>60</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	147.097	60
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>147.097</b>	<b>60</b>

Note	Balance	2019/20	2018/19
		DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>7.128.679</u>	<u>7.129</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>7.128.679</b></u>	<u><b>7.129</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.128.679</b></u>	<u><b>7.129</b></u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>20</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>20</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>157.126</b></u>	<u><b>21</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>157.126</b></u>	<u><b>41</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>7.285.805</b></u>	<u><b>7.169</b></u>

Note	Balance	2019/20	2018/19
		DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	337.115	190
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>387.115</b>	<b>240</b>
	Kreditinstitutter	0	3.480
	Selskabsskat	31.891	18
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31.891</b>	<b>3.498</b>
	Kreditinstitutter	0	158
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.781.370	3.166
	Selskabsskat	17.692	0
	Anden gæld	54.897	94
	Periodeafgrænsningsposter	12.840	13
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.866.799</b>	<b>3.431</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.898.690</b>	<b>6.929</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.285.805</b>	<b>7.169</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2019/20	2018/19
		DKK	1.000 DKK
	<b>Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital, primo	50.000	50
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
	Overført resultat, primo	190.018	130
	Årets overførte resultat	147.097	60
	<b>Overført resultat</b>	<b>337.115</b>	<b>190</b>
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>387.115</b>	<b>240</b>

## Noter

---

### 1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	40.713	18
Andre finansielle omkostninger	89.574	72
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>130.287</b>	<b>89</b>

### 2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	41.692	18
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>41.692</b>	<b>18</b>

### 3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli	7.128.679	7.039
Tilgang i årets løb	0	89
Kostpris 30. juni	7.128.679	7.129
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>7.128.679</b>	<b>7.129</b>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen, jfr. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2019/2020 baseret på en afkastprocent på gns. 4,6%.

Værdiansættelsen er i året sket ud fra en konkret vurdering af afkastprocenten for hver lejlighed ud fra den aktuelle markedsmæssige situation i netop det lokalområde hvor ejendommene er beliggende.

Selskabets investeringsejendomme består af en boligudlejningslejlighed på 113 m<sup>2</sup> og en kontorudlejningslejlighed på 180 m<sup>2</sup> beliggende i Storkøbenhavn.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Storkøbenhavn	2 – 5%
Kontorejendomme beliggende i Storkøbenhavn	4 – 6%

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En forøgelse af afkastprocenten på +0,5% vil medføre en reduceret værdiansættelse på TDKK 697.

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er der tinglyst:

Pantebrev opr. DKK 2.400.000 i ejendommen Linde Allé 1, 1., 2750 Ballerup med bogført værdi DKK 4.427.758.

Pantebrev opr. DKK 1.500.000 i ejendommen Linde Allé 1, 3., 2750 Ballerup med bogført værdi DKK 2.700.921.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har hovedanpartshaver afgivet selvskyldnerkaution.

### 6 **Egenkapital i alt**

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift af ejendommen, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og gebyrer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mm.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomsstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav

## Anvendt regnskabspraksis

---

på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## René Ingemann Andersen

### Direktør

På vegne af: Søholmen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-027965908816

IP: 83.92.xxx.xxx

2020-12-16 11:58:16Z

NEM ID 

## René Ingemann Andersen

### Dirigent

På vegne af: Søholmen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-027965908816

IP: 83.92.xxx.xxx

2020-12-16 12:05:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ISE4C-XSNJE-XOCNP-KSE1P-MK2EJ-WOCXW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>