

## **Søborg/Aars ApS**

Kastanievej 48  
3480 Fredensborg

CVR-nr. 38 64 15 73

### **Årsrapport for 2021**

(5. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. maj 2022

---

Gunnar Olsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Søborg/Aars 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Fredensborg, den 29. marts 2022

### **Direktion**

Erik Buus Lyngsø

### **Bestyrelse**

Gunnar Olsen

Søren Drachmann Lyngsø

Erik Buus Lyngsø

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Søborg/Aars ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Søborg/Aars ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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.

Hellerup, den 29. marts 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Søborg/Aars ApS  
Kastanievej 48  
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 38 64 15 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 10. maj 2017

Hjemsted: Fredensborg

### Bestyrelse

Gunnar Olsen  
Søren Drachmann Lyngsø  
Erik Buus Lyngsø

### Direktion

Erik Buus Lyngsø

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.481.538, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 12.033.058.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søborg/Aars ApS for 2021 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.

### 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter for regnskabsperioden.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40-50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.784.070</b>	<b>3.712</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.080.000</u>	<u>-924</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.704.070</b>	<b>2.788</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-376.106</u>	<u>-382</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.327.964</b>	<b>2.406</b>
Finansielle indtægter		300	0
Finansielle omkostninger		<u>-432.897</u>	<u>-636</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.895.367</b>	<b>1.770</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-413.829</u>	<u>-392</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>1.481.538</u></u></b>	<b><u><u>1.378</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Overført resultat		<u>481.538</u>	<u>378</u>
		<b><u><u>1.481.538</u></u></b>	<b><u><u>1.378</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		39.381.335	39.746
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		448.453	40
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>39.829.788</u>	<u>39.786</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>39.829.788</u>	<u>39.786</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.180	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.367	29
Andre tilgodehavender		16.446	8
Selskabsskat		13.712	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>102.705</u>	<u>37</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.805.224</u>	<u>5.765</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.907.929</u>	<u>5.802</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>44.737.717</u>	<u>45.588</u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		90.000	90
Overført resultat		10.943.058	10.461
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.033.058</u></b>	<b><u>11.551</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		4.589.329	4.552
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.589.329</u></b>	<b><u>4.552</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.770.641	22.063
Deposita		2.241.001	2.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>24.011.642</u></b>	<b><u>24.288</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	292.625	288
Modtagne forudbetalinger fra kunder		107.462	323
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.786	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.267.358	3.142
Selskabsskat		0	58
Anden gæld		395.457	1.386
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.103.688</u></b>	<b><u>5.197</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>28.115.330</u></b>	<b><u>29.485</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>44.737.717</u></b>	<b><u>45.588</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	90.000	10.461.520	1.000.000	11.551.520
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	481.538	1.000.000	1.481.538
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>90.000</b>	<b>10.943.058</b>	<b>1.000.000</b>	<b>12.033.058</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>1.080.000</u>	<u>924</u>
	<b><u>1.080.000</u></b>	<b><u>924</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	376.288	378
Regulering af udskudt skat	<u>37.541</u>	<u>14</u>
	<b><u>413.829</u></b>	<b><u>392</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
	<u>                    </u>	og inventar
Kostpris 1. januar 2021	41.200.000	149.641
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>419.581</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>41.200.000</u>	<u>569.222</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.454.932	108.396
Årets afskrivninger	<u>363.733</u>	<u>12.373</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.818.665</u>	<u>120.769</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>39.381.335</u></b>	<b><u>448.453</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.350.964	22.063.266	292.625	18.920.109
Deposita	2.226.002	2.241.001	0	0
	<b>24.576.966</b>	<b>24.304.267</b>	<b>292.625</b>	<b>18.920.109</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

Der er hjemfaldspligt på 1 af selskabets ejendomme.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.063, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 39.381.