



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

SØBORG EJENDOMSELSKAB APS
C/O RICCO CLAUSEN, VILHELM BERGSØES ALLE 18A, 2860 SØBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2023

Ricco Clausen

CVR-NR. 38 68 53 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søborg Ejendomsselskab ApS c/o Ricco Clausen, Vilhelm Bergsøes Alle 18A 2860 Søborg
	CVR-nr.: 38 68 53 09 Stiftet: 2. juni 2017 Kommune: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ricco Clausen Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Advokat	Advokatfirmaet Rødstenen Frederiks Plads 42, 11 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Søborg Ejendomsselskab 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 9. maj 2023

Direktion:

Ricco Clausen

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Søborg Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2022 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -712.667 mod DKK -8.043.462 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.024.171.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Undertegnede kapitalejere, Mikkeltborg Ejendomme ApS og Ejendomsselskabet Clausen af 1980 Holding ApS, der hver ejer 50 % af anparterne i Søborg Ejendomsselskab ApS, CVR-nr. 38 68 53 09. Kapitalejerne erklærer at de betingelsesløst, vil støtte Selskabet økonomisk med henblik på, at selskabet vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser over for tredjemand, og ikke vil afhænde vores kapitalandele i selskabet, medmindre dette sker til en eller flere erhververe, der (tilsammen) har mindst samme finansielle stilling som kapitalejerne. I så fald vil ny(e) kapitalejer(e) afgive et tilsagn på samme - eller i det væsentligste - identiske vilkår med ovenstående. Denne erklæring er gældende fra underskriftsdato frem til den 31. december 2023.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		193.922	244.607
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		0	-9.325.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-400.000	500.000
DRIFTSRESULTAT		-206.078	-8.580.393
Andre finansielle indtægter.....		963	1.322.435
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-460.042	-1.165.067
Andre finansielle omkostninger.....		-47.510	-93.108
RESULTAT FØR SKAT		-712.667	-8.516.133
Skat af årets resultat.....	1	0	472.671
ÅRETS RESULTAT		-712.667	-8.043.462
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-712.667	-8.043.462
I ALT		-712.667	-8.043.462

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		10.356.145	10.756.145
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.356.145	10.756.145
Andre kapitalandele.....		166.309	626.351
Finansielle anlægsaktiver.....	3	166.309	626.351
ANLÆGSAKTIVER.....		10.522.454	11.382.496
Andre tilgodehavender.....		290.983	408.422
Tilgodehavende selskabsskat.....		151.000	156.000
Tilgodehavender.....		441.983	564.422
Likvide beholdninger.....		675.157	2.332.939
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.117.140	2.897.361
AKTIVER.....		11.639.594	14.279.857

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-2.074.171	-1.361.504
EGENKAPITAL.....		-2.024.171	-1.311.504
Gæld til associerede virksomheder.....		13.388.990	15.346.542
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.388.990	15.346.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		87.704	78.370
Anden gæld.....		180.071	159.449
Periodeafgrænsningsposter.....		7.000	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		274.775	244.819
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.663.765	15.591.361
PASSIVER.....		11.639.594	14.279.857
Eventualposter mv.	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	-1.361.504	-1.311.504
Forslag til resultatdisponering.....		-712.667	-712.667
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	-2.074.171	-2.024.171

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	0	-472.671	
	0	-472.671	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		8.107.639	
Kostpris 31. december 2022.....		8.107.639	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		2.648.506	
Årets opskrivninger		-400.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....		2.248.506	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		 10.356.145	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
 Dagsværdi 31. december 2022.....		 10.356.145	

Dagsværdi for boligejendom

Boligudlejningsejendommen er beliggende i Søborg og blev anskaffet i 2017. Ejendommen er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2022 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 299 t.kr. ved anvendelse et afkast på 4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme i Søborg, reguleret med 0,25% grundet beliggenhed tæt på den kommende letbane.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 10.356 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -400 kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 7.027 t.DKK og 7.964 t.DKK

Byggeret

Selskabet har en byggeret på 1.591 kvm grund, hvorpå der må bygges op til 420-450 kvm bolig. Denne er værdiansat til kostpris, i alt 2.856 t.kr.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver				Andre kapitalandele	3
Kostpris 1. januar 2022.....				626.351	
Kostpris 31. december 2022.....				626.351	
Årets værdireguleringer				-460.042	
Værdireguleringer 31. december 2022.....				-460.042	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				166.309	
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til associerede virksomheder.....	13.388.990	0	13.388.990	15.346.542	
	13.388.990	0	13.388.990	15.346.542	
Eventualposter mv.					5
Eventualforpligtelser					
Der er rejst et krav om tilbagebetalingspåkrav mod selskabet på ca. 8 mio. kr. Det er ledelsens opfattelse at selskabet vil blive frifundet for dette krav, såfremt der bliver anlagt retssag mod selskabet. Af den årsag er der ikke foretaget hensættelse i regnskabet.					
Forudsætninger for fortsat drift					6
Undertegnede kapitalejere, Mikkelborg Ejendomme ApS og Ejendomsselskabet Clausen af 1980 Holding ApS, der hver ejer 50 % af anparterne i Søborg Ejendomsselskab ApS, CVR-nr. 38 68 53 09. Kapitalejerne erklærer at de betingelsesløst, vil støtte Selskabet økonomisk med henblik på, at selskabet vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser over for tredjemand, og ikke vil afhænde vores kapitalandele i selskabet, medmindre dette sker til en eller flere erhververe, der (tilsammen) har mindst samme finansielle stilling som kapitalejerne. I så fald vil ny(e) kapitalejer(e) afgive et tilsagn på samme - eller i det væsentligste - identiske vilkår med ovenstående. Denne erklæring er gældende fra underskriftsdato frem til den 31. december 2023.					
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søborg Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.