



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juli 2022

Ricco Clausen

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 19. juli 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 19. juli 2022

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 2021 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 2021 udviser et resultat på DKK -8.043.462 mod DKK 1.999.491 for perioden 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.311.504.

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

De associerede selskaber, Mikkeltorg Ejendomme ApS og Ejendomsselskabet Clausen af 1980 Holding ApS, har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende deres tilgodehavender.

Saldoen på disse udgør pr. balancedagen 15.346 tkr.

Selskabets kapitalejere har ydermere afgivet støtteerklæring, og forpligter sig betingelsesløst gennem tilskud, at sikre Søborg Ejendomsselskabs drift.

Støtteerklæringen og tilbagetrædelseserklæring er gældende til den 31. december 2022.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		244.607	125.113
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		-9.325.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	400.000
DRIFTSRESULTAT.....		-8.580.393	525.113
Andre finansielle indtægter.....		1.322.435	4.175.514
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-1.165.067	-1.594.581
Andre finansielle omkostninger.....		-93.108	-83.335
RESULTAT FØR SKAT.....		-8.516.133	3.022.711
Skat af årets resultat.....	1	472.671	-1.023.220
ÅRETS RESULTAT.....		-8.043.462	1.999.491
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-8.043.462	1.999.491
I ALT.....		-8.043.462	1.999.491

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		10.756.145	10.256.145
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.756.145	10.256.145
Andre kapitalandele.....		626.351	712.086
Finansielle anlægsaktiver.....	3	626.351	712.086
ANLÆGSAKTIVER.....		11.382.496	10.968.231
Andre tilgodehavender.....		408.422	12.358.072
Tilgodehavende selskabsskat.....		156.000	0
Tilgodehavender.....		564.422	12.358.072
Likvide beholdninger.....		2.332.939	260.140
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.897.361	12.618.212
AKTIVER.....		14.279.857	23.586.443

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-1.361.504	6.681.958
EGENKAPITAL.....		-1.311.504	6.731.958
Hensættelse til udskudt skat.....		0	472.671
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	472.671
Gæld til associerede virksomheder.....		15.346.542	15.305.926
Anden gæld.....		0	30.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	15.346.542	15.336.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		78.370	15.625
Selskabsskat.....		0	895.220
Anden gæld.....		159.449	127.543
Periodeafgrænsningsposter.....		7.000	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		244.819	1.045.388
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.591.361	16.381.814
PASSIVER.....		14.279.857	23.586.443
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	6.681.958	6.731.958
Forslag til resultatdisponering.....		-8.043.462	-8.043.462
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	-1.361.504	-1.311.504

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	935.220	
Regulering af udskudt skat.....	-472.671	88.000	
	-472.671	1.023.220	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2021.....		8.107.639	
Kostpris 31. december 2021.....		8.107.639	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		2.148.506	
Årets opskrivninger		500.000	
Opskrivninger 31. december 2021.....		2.648.506	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		10.756.145	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Dagsværdi 31. december 2021	10.756.145
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	500.000

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 2021 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 262 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 % 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 10.756 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 500 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 6.997 t.DKK og 8.073 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 2021.....				1.791.418	
Kostpris 31. december 2021.....				1.791.418	
Årets værdireguleringer				-1.165.067	
Værdireguleringer 31. december 2021.....				-1.165.067	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....				626.351	
 Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til associerede virksomheder.....	15.346.542	0	15.346.542	15.305.926	
Anden gæld.....	0	0	0	30.500	
	15.346.542	0	15.346.542	15.336.426	
 Forudsætninger for fortsat drift					5
De associerede selskaber, Mikkeltborg Ejendomme ApS og Ejendomsselskabet Clausen af 1980 Holding ApS, har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende deres tilgodehavender.					
Saldoen på disse udgør pr. balancedagen 15.346 tkr.					
Selskabets kapitalejere har ydermere afgivet støtteerklæring, og forpligter sig betingelsesløst gennem tilskud, at sikre Søborg Ejendomsselskabs drift.					
Støtteerklæringen og tilbagetrædelseserklæring er gældende til den 31. december 2022.					
 Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søborg Ejendomsselskab ApS for 2021 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.