



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 HOVEDGADE 56 APS
C.F. RICHS VEJ 48, 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. april 2024

René Kenneth Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søborg Hovedgade 56 ApS C.F. Richs Vej 48 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 39 50 19 88 Stiftet: 11. april 2018 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	René Kenneth Olsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Søborg Hovedgade 56 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. april 2024

Direktion:

René Kenneth Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Søborg Hovedgade 56 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søborg Hovedgade 56 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 10. april 2024

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på DKK 5.530.906 mod DKK 14.337.855 for perioden 1. januar - 30. september 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.371.803.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.682.775	1.006.201
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.249.806	19.640.841
DRIFTSRESULTAT		9.932.581	20.647.042
Andre finansielle indtægter.....		165	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.841.586	-2.264.213
RESULTAT FØR SKAT		7.091.160	18.382.829
Skat af årets resultat.....	3	-1.560.254	-4.044.974
ÅRETS RESULTAT		5.530.906	14.337.855
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		5.530.906	14.337.855
I ALT		5.530.906	14.337.855

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		87.150.000	80.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	87.150.000	80.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		87.150.000	80.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		60.785	35.877
Andre tilgodehavender.....		6.250	19.435
Periodeafgrænsningsposter.....		14.965	13.938
Tilgodehavender.....		82.000	69.250
Likvide beholdninger.....		117.454	222.926
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		199.454	292.176
AKTIVER.....		87.349.454	81.092.176

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		17.321.803	11.790.897
EGENKAPITAL.....		17.371.803	11.840.897
Hensættelse til udskudt skat.....		4.887.533	3.327.279
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.887.533	3.327.279
Gæld til realkreditinstitutter.....		59.217.314	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	52.112.821
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.832.335	10.977.463
Deposita.....		1.442.600	1.433.639
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	64.492.249	64.523.923
Gæld til realkreditinstitutter.....		417.853	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		87.036	1.206.192
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.131	5.015
Anden gæld.....		91.849	188.870
Kortfristede gældsforpligtelser.....		597.869	1.400.077
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		65.090.118	65.924.000
PASSIVER.....		87.349.454	81.092.176
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	50.000	11.790.897	11.840.897
Forslag til resultatdisponering.....		5.530.906	5.530.906
Egenkapital 30. september 2023.....	50.000	17.321.803	17.371.803

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	151.944	443.458	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.689.642	1.820.755	
	2.841.586	2.264.213	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	1.560.254	4.044.974	
	1.560.254	4.044.974	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		61.159.159	
Tilgang.....		135.700	
Afgang.....		-35.506	
Kostpris 30. september 2023.....		61.259.353	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		19.640.841	
Årets værdireguleringer.....		6.249.806	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		25.890.647	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		87.150.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Søborg Hovedgade 56, 2860 Søborg	
Dagsværdi 30. september 2023.....		87.150.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		6.249.806	

Investeringsejendommen består af 20 lejligheder som er udlejet til boligformål, som alle er udlejet på korttids kontrakter, med minimum uopsigelighed på 12 måneder. Derudover består ejendommen af 2 erhvervslejemål med resterende uopsigelighed på ca. 3 og 4 år. Desuden 25 parkeringspladser

Ejendommen opgøres på baggrund af driftsafkastet og det fastsatte afkastningskrav.

Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2023 er der benyttet en forrentningsprocent på 4,50%. Årets dagsværdiregulering er samlet 6.250 t.Dkk. og dagsværdien pr. 30. september 2023 er 87.150 t.Dkk. Driftsafkastet udgør 3.921 t.Dkk

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 82.555 t.DKK og 92.268 t.DKK.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					4
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	59.635.167	417.853	57.790.111	0	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	52.112.821	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.832.335	0	3.832.335	10.977.463	
Deposita.....	1.442.600	0	1.442.600	1.433.639	
	64.910.102	417.853	63.065.046	64.523.923	
Eventualposter mv.					6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RO HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Selskabet har tinglyst ejerpantebrev på 697 TDKK og 583 TDKK, med pant i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen 87.150 t.Dkk.					
Selskabet har tinglyst realkreditpantebrev på 20.000 TDKK, 33.666 TDKK og 6.664 TDKK, med pant i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen 87.150 t.Dkk.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søborg Hovedgade 56 ApS for 2022/23 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 investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.