

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset
Bagsværdvej 82
2800 Kgs. Lyngby
www.badstedrevision.dk
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18
Cvr. nr. 10 83 85 76
S10 - Kundenr. 10180

Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS

(CVR nr. 41 49 88 70)

Søgårdsvej 54A, 1.th.
2820 Gentofte

Årsrapport 1. januar - 31. december 2020

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Gentofte, den 14. juli 2021

Dirigent: Poul Overvad Steffensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Revisorserklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4-8
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10-11
Egenkapitalopgørelse	0
Noter til årsregnskabet	13

LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020 og balance pr. 31. december 2020 med tilhørende noter, udviser et underskud på kr. 15.794 og balancen en egenkapital på kr. 7.853.613.

Ledelsen betragter årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet har i forbindelse med stiftelsen erhvervet virksomheden Poul Steffensen.

Virksomheden bestod i ejendommen Søgårdsvej 54-54A, tilgodehavender, bankkonto, prioritetsgæld, depositum mv. De overtagne aktiver og gældsforpligtelser er ikke omregistreret til selskabet. Ledelsen forventer at forholdet bliver bragt i orden snarest muligt.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 14. juli 2021

I DIREKTIONEN:

Poul Overvad Steffensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, de har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kongens Lyngby, den 14. juli 2021
BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDETE REVISORER

cvr. nr. 10 83 85 76

Palle Corell Badsted
statsautoriseret revisor
mne.nr 19673

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2020 (balancedagen).

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelse, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GENERELLE FORHOLD:

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.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	30 år
Der afskrives ikke på grunde.	

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

INVESTERINGSEJENDOMME:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret indtjeningsmodel, hvor den fremtidige indtjening ved ejerskab tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som andre anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

TILGODEHAVENDER:

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

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 indkomst 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 indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (netto realisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GÆLDSFORPLIGTELSER:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme optages til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets det konstaterede kurstab ved låneoptagelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiell post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> DKK
BRUTTOFORTJENESTE:	1	210.270
Andre finansielle omkostninger		-230.519
RESULTAT FØR SKAT:		-20.249
Skat af årets resultat	2	4.455
ÅRETS RESULTAT:		-15.794
DER DISPONERES SÅLEDES:		
Overførsel til næste år		-15.794
		-15.794

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> DKK
AKTIVER:		
Grunde og bygninger	3	16.900.000
Materielle anlægsaktiver		<u>16.900.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		<u>16.900.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.939
Andre tilgodehavender		3.517.736
Tilgodehavender		<u>3.543.675</u>
Likvide beholdninger		<u>143.305</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		<u>3.686.980</u>
AKTIVER I ALT:		<u>20.586.980</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> DKK
PASSIVER:		
Anpartskapital		40.000
Overkurs ved emission		7.829.407
Overført overskud		-15.794
EGENKAPITAL:		<u>7.853.613</u>
Hensættelser til udskudt skat		1.175.812
HENSATTE FORPLIGTELSER:		<u>1.175.812</u>
Langfristet andel af kreditinstitutter		11.189.638
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>11.189.638</u>
Kreditinstitutter		143.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Anden gæld		197.867
Periodeafgrænsningsposter, passiv		15.050
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>367.917</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:		<u>11.557.555</u>
PASSIVER I ALT:		<u>20.586.980</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

2020

DKK

Egenkapital

Anpartskapital

Saldo pr. 1. januar 2020

40.000

40.000

Overkurs ved emission

Saldo pr. 1. januar 2020

7.829.407

7.829.407

Overført overskud

Overført af årets resultat

-15.794

-15.794

7.853.613

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

2020
DKK

1 Bruttofortjeneste

Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

2 Skat af årets resultat

Skat af ordinært resultat

Ændring i udskudt skat

-4.455

-4.455

3 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger

Kostpris

Saldo pr. 1. januar 2020

16.900.000

Saldo pr. 31. december 2020

16.900.000

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020

16.900.000

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme, der er tilbagediskonteret med en tilbagediskonteringsfaktor. Tilbagediskonteringsfaktoren udgør investeringens forventede afkast og fastsættes ud fra ejendommens beliggenhed, stand samt andre faktorer. Der er anvendt følgende tilbagediskonteringsfaktor (afkastkrav) ved værdiansættelsen:

Ejendom

Søgårdsvej 54, Gentofte

afkastkrav

3,26%

4 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 10.617.638 efter 5 år.

PENNEO

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

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

Poul Overvad Steffensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-398400167968

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-07-16 21:04:23Z

NEM ID 

Poul Overvad Steffensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-398400167968

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-07-16 21:04:23Z

NEM ID 

Palle Badsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Badsted Revision ApS

Serienummer: CVR:10838576-RID:21372693

IP: 79.142.xxx.xxx

2021-07-18 12:17:45Z

NEM ID 

Poul Overvad Steffensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-398400167968

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-07-19 12:39:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TVE20-26EEQ-GPCH8-JGOKO-LO5LO-8ZKZN

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>. 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>