



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS

Søgårdsvej 54A, 1. th., 2820 Gentofte

CVR-nr. 41 49 88 70

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023.

---

Poul Overvad Steffensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 6. juli 2023

### **Direktion**

Poul Overvad Steffensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aabenraa, den 6. juli 2023

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen  
Statsaut. revisor  
mne34078

Lars Ehmsen Boysen  
Statsaut. revisor  
mne49108

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS  
Søgårdsvej 54A, 1. th.  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 41 49 88 70

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Poul Overvad Steffensen

**Revisor**

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørreport 3  
6200 Aabenraa

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør kr. -2.437.260 mod kr. 42.858 sidste år.

Årets resultat er negativt påvirket af regulering af dagsværdier på investeringsejendomme med kr. - 3.273.000. Værdireguleringen skyldes de stigende afkastkrav.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Sammenligningstal er tilpasset i forhold til den indsendte årsrapport for 2021, idet de tal som er indsendt vedr. resultatopgørelsen ikke passede med udkast til årsrapport. Årets resultat for 2021 i sammenligningstallene er således 45.704 kr, højere og egenkapitalen er 29.911 kr. højere end i den indsendte årsrapport 2021.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>338.217</b>	<b>207.796</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.273.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.934.783</b>	<b>207.796</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-188.356	-152.871
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.123.139</b>	<b>54.925</b>
Skat af årets resultat	685.879	-12.067
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.437.260</b>	<b>42.858</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	42.858
Disponeret fra overført resultat	-2.437.260	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.437.260</b>	<b>42.858</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>13.627.000</u>	<u>16.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.627.000</u>	<u>16.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.627.000</u></b>	<b><u>16.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15.747
Andre tilgodehavender	<u>3.808.481</u>	<u>3.716.937</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.808.481</u>	<u>3.732.684</u>
Likvide beholdninger	<u>29.735</u>	<u>35.897</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.838.216</u></b>	<b><u>3.768.581</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.465.216</u></b>	<b><u>20.668.581</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overkurs ved emission	0	7.829.407
Overført resultat	5.419.212	27.065
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.459.212</b>	<b>7.896.472</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	460.200	1.180.267
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>460.200</b>	<b>1.180.267</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.923.527	11.046.807
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.923.527	11.046.807
Kortfristet del af langfristet gæld	132.329	146.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser	153.250	122.000
Selskabsskat	34.188	7.612
Anden gæld	302.510	269.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	622.277	545.035
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.545.804</b>	<b>11.591.842</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.465.216</b>	<b>20.668.581</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.273.000	0
	<u>-3.273.000</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>13.627.000</u>	<u>16.900.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>13.627.000</u>	<u>16.900.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>13.627.000</u>	<u>16.900.000</u>

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen er værdiansat ud fra faktisk husleje inkl. tomgang og omkostninger, og en forrentningsfaktor på 3,75 % (2021: 3,26).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Regulering af ejendommens værdi som følge af anvendelse af ændret afkastkrav:

+0,5 %	kr. -1.603.149
-0,5 %	kr. 2.096.425

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.056 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.627 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Poul Overvad Steffensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Overvad Steffensen

Direktør

ID: 2cf83edb-7486-4d65-ae23-d4cbc1f46321

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 10:47:03

Underskrevet med MitID



## Mads Klausen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mads Klausen

Revisor

ID: 59286557

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 11:07:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Ehmsen Boysen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Ehmsen Boysen

Revisor

ID: 12421396

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 11:19:32

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Poul Overvad Steffensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Overvad Steffensen

Dirigent

ID: 2cf83edb-7486-4d65-ae23-d4cbc1f46321

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 11:21:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3f1d99yMQUz250409786

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).