



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024.

Poul Overvad Steffensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 1. juli 2024

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 2023 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 1. juli 2024

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

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. -163.282 mod kr. -2.437.260 sidste år.

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.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	332.100	338.217
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.273.000
Driftsresultat	332.100	-2.934.783
Andre finansielle indtægter	562	0
Øvrige finansielle omkostninger	-529.432	-188.356
Resultat før skat	-196.770	-3.123.139
Skat af årets resultat	33.488	685.879
Årets resultat	-163.282	-2.437.260
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-163.282	-2.437.260
Disponeret i alt	-163.282	-2.437.260

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>13.627.000</u>	<u>13.627.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.627.000</u>	<u>13.627.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.627.000</u>	<u>13.627.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.734	0
	Andre tilgodehavender	<u>3.735.000</u>	<u>3.808.481</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.755.734</u>	<u>3.808.481</u>
	Likvide beholdninger	<u>562</u>	<u>29.735</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.756.296</u>	<u>3.838.216</u>
	Aktiver i alt	<u>17.383.296</u>	<u>17.465.216</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	5.255.930	5.419.212
Egenkapital i alt	5.295.930	5.459.212
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	419.100	460.200
Hensatte forpligtelser i alt	419.100	460.200
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.789.869	10.923.527
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.789.869	10.923.527
Kortfristet del af langfristet gæld	133.657	132.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser	157.888	153.250
Selskabsskat	0	34.188
Anden gæld	586.852	302.510
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	878.397	622.277
Gældsforpligtelser i alt	11.668.266	11.545.804
Passiver i alt	17.383.296	17.465.216

3 Oplysninger om dagsværdi**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-3.273.000</u>
	0	-3.273.000
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>13.627.000</u>	<u>13.627.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>13.627.000</u>	<u>13.627.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>13.627.000</u>	<u>13.627.000</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 3,95 % (2022: 3,75).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Oplysninger om dagsværdi	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>13.627.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.924 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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: 05-07-2024 kl.: 13:51:59
Underskrevet med MitID



Lars Ehmsen Boysen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Ehmsen Boysen
Revisor
ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 13:54:33
Underskrevet med MitID



Poul Overvad Steffensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Overvad Steffensen
Dirigent
ID: 2cf83edb-7486-4d65-ae23-d4cbc1f46321
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2024 kl.: 09:24:23
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ef600auwTW251935961

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.