



## Søholmparken Kolding 2 ApS

Bredgade 10  
6000 Kolding  
CVR-nr. 41959525

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.03.2024

---

**Pierre Legarth**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Søholmparken Kolding 2 ApS

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 41959525

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Pierre Legarth, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Søholmparken Kolding 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12.03.2024

**Direktion**

**Pierre Legarth**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Søholmparken Kolding 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søholmparken Kolding 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 12.03.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

### **Peter Kjærsgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46587

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, udvikling, udlejning samt salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>476.500</b>	<b>(12.531)</b>
Andre finansielle indtægter	1	7.866	0
Andre finansielle omkostninger	2	(303.209)	(115)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>181.157</b>	<b>(12.646)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		436.364	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>617.521</b>	<b>(12.646)</b>
Skat af årets resultat	3	(135.855)	2.782
<b>Årets resultat</b>		<b>481.666</b>	<b>(9.864)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		481.666	(9.864)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>481.666</b>	<b>(9.864)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		29.090.221	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>29.090.221</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.090.221</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	54.916
Andre tilgodehavender		55.780	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2.782
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.780</b>	<b>57.698</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39.518</b>	<b>24.431</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.298</b>	<b>82.129</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.185.519</b>	<b>82.129</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		7.465.044	(16.622)
<b>Egenkapital</b>		<b>7.505.044</b>	<b>23.378</b>
Udskudt skat		114.062	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>114.062</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.502.360	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.502.360</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	56.818	0
Deposita		380.800	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.681	8.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.562.961	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		21.793	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.064.053</b>	<b>58.751</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.566.413</b>	<b>58.751</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.185.519</b>	<b>82.129</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(16.622)	23.378
Koncerntilskud o.l.	0	7.000.000	7.000.000
Årets resultat	0	481.666	481.666
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>7.465.044</b>	<b>7.505.044</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.554	0
Renteindtægter i øvrigt	312	0
	<b>7.866</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	33.045	0
Renteomkostninger i øvrigt	270.164	115
	<b>303.209</b>	<b>115</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	21.793	0
Ændring af udskudt skat	114.062	0
Refusion i sambeskatning	0	(2.782)
	<b>135.855</b>	<b>(2.782)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	28.653.857
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.653.857</b>
Årets dagsværdireguleringer	436.364
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>436.364</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.090.221</b>

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendessammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 4,35%. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 29.090 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuellet forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 3.181 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.008 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2023, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opgørelsen,		Areal, m2
		kr.	Afkastkrav, 31.12.2023, %	
Boligejendomme	29.090.221	431.277	4,35%	1.114
<b>I alt</b>	<b>29.090.221</b>	<b>431.277</b>	<b>4,35%</b>	<b>1.114</b>
Boligejendomme				16
<b>I alt</b>				<b>16</b>

Ejendomsporteføljen omfatter én udlejningsejendom beliggende i Kolding med 16 lejemål.

### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	56.818	17.502.360	17.323.615
	<b>56.818</b>	<b>17.502.360</b>	<b>17.323.615</b>

### 6 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag. Selskabet betaler administrationshonorar til moderselskabet for administration af ejendomsporteføljen.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pierre Legarth Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de

sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 29.090 t.kr. pr. 31. december 2023.

#### **9 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Pierre Ejendomme A/S, Kolding

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger inkl. ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.