

# **SØ & HØYEM A/S**

Nybrovej 381  
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/12/2019**

---

**Fritz Sø**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SØ & HØYEM A/S  
Nybrovej 381  
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr: 73597528  
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

**Revisor**

Aage & Povl Holm I/S  
Rustenborgvej 7  
2800 Kgs.Lyngby  
DK Danmark

CVR-nr: 14759840  
P-enhed: 1000800318

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/2019 for SØ & Højem A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 02/12/2019

## **Direktion**

Fritz SØ

## **Bestyrelse**

Taus Ansvig SØ

Fritz SØ

Jane Irmelin Ansvig

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SØ & HØYEM A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SØ & HØYEM A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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. I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Kongens Lyngby, 02/12/2019

Arne Finn Jakobsen , mne7731  
Statsautoriseret revisor  
Aage & Povl Holm I/S  
CVR-nr.: 14759840

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter:

Selskabets virksomhed består i udleje af ejendommen Bülowvej 3, 1870 Frederiksberg C .

## Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets udleje er forløbet planmæssigt uden usædvanlige forhold. Der har derfor i lighed med tidligere år ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat andrager kr. 816.482 mod kr. 799.476 i 2017/2018.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Udsigterne for det kommende år er derfor positive. Der er således forventning om, at 2019/2020 vil give et tilfredsstillende resultat for selskabets udlejningsaktivitet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlaget:

Årsrapporten for Sø & Høyem A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen:

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Huslejeindtægt:

Huslejeindtægten sammensætter sig af den fakturerede husleje.

### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster på børsnoterede obligationer og aktier.

### Afskrivninger:

Afskrivningssatserne for anlægsaktiverne fastsættes generelt ud fra det kriterium, at de skal tilsikre fuld afskrivning over de pågældende aktivers anslåede fysiske levetid eller over den økonomiske levetid, hvor denne er kortere.

På alle materielle anlægsaktiver foretages afskrivning i forhold til aktivernes anskaffelsværdi eller opskrevne værdier.

Selskabet afskriver i øvrigt efter følgende retningslinjer:

Kontorinventar/-maskiner:           Lineær afskrivning over 5 år.

Inventargenstande med kort økonomisk levetid eller u. kr. 13.800:           Afholdes løbende over driften.

Ejendommen Bülowvej 3  
Bygninger og installationer  
herunder af foretagne

Der foretages ikke driftsøkonomiske afskrivninger.



opskrivninger:

Grund: Der foretages ikke driftsøkonomiske afskrivninger.

### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets resultat sammensætter sig af summen af selskabsskat af årets overskud og den totale ændring i hensættelse til eventualskat.

Selskabsskat af årets overskud er beregnet med 22,0 % af selskabets opgjorte skattepligtige indkomst.

Eventualskat beregnes med 22,0 % af af det beløb den bogførte værdi af ejendom, driftsmidler, biler, børsnoterede obligationer og prioritetsgæld i ejendommen overstiger de modsvarende skattemæssige værdier.

### **Balancen:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på foranstående vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Aktiver med en kostpris på under 13.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Investeringsaktiver:**

Ejendommene er optaget som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til kontant dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Investeringsejendommen måles, som udtryk for den kontante dagsværdi, til seneste kendte offentlige kontante ejendomsværdi.

**Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver** er ændring i ejendommens værdi med fradrag af udskudt skat.

#### **Andre tilgodehavender:**

Omfatter som de kortfristede tilgodehavender, der ikke kan klassificeres under tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.

#### **Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Egenkapital:**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Køb og salg af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under frie reserver.

**Udbytte:**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

**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, samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Reguleringer af aktiver og passiver, hvor der er indregnet udskudt skat og reguleringen foretages direkte på egenkapitalen reduceres egenkapital reguleringen med den udskudte skat af regnskabsposten.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Renteswaps indregnes under prioritetsgæld, hvor årets regulering indregnes under den frie reserve i egenkapitalen.

Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.400.474</b>	<b>1.444.092</b>
Personaleomkostninger .....	1	-133.618	-148.245
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.102	-22.480
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.265.754</b>	<b>1.273.367</b>
Andre finansielle indtægter .....		2.146	2.225
Andre finansielle omkostninger .....		-219.631	-266.879
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.048.269</b>	<b>1.008.713</b>
Skat af årets resultat .....		0	-224.246
Andre skatter .....		-231.787	15.009
<b>Årets resultat .....</b>		<b>816.482</b>	<b>799.476</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		54.000	52.900
Overført resultat .....		762.482	746.576
<b>I alt .....</b>		<b>816.482</b>	<b>799.476</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		25.150.000	25.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>25.150.000</b>	<b>25.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.150.000</b>	<b>25.150.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		442.068	391.684
Andre tilgodehavender .....		4.160.013	4.109.174
Periodeafgrænsningsposter .....		23.710	26.232
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.625.791</b>	<b>4.527.090</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		42.900	34.933
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>42.900</b>	<b>34.933</b>
Likvide beholdninger .....		8.230.134	7.328.001
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>12.898.825</b>	<b>11.890.024</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>38.048.825</b>	<b>37.040.024</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger .....		8.770.365	8.770.365
Overført resultat .....		7.556.229	8.432.176
Forslag til udbytte .....		54.000	52.900
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>17.380.594</b>	<b>18.255.441</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.138.288	3.374.084
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.138.288</b>	<b>3.374.084</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.128.550	10.028.000
Deposita .....		1.511.212	1.622.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>13.639.762</b>	<b>11.650.706</b>
Skyldig selskabsskat .....		30.246	164.246
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.553.835	3.307.276
Periodeafgrænsningsposter .....		306.100	288.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.890.181</b>	<b>3.759.793</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.529.943</b>	<b>15.410.499</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>38.048.825</b>	<b>37.040.024</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

Personalemkostninger	2018/2019	2017/2018
Gager	-132.000	-144.000
Sociale udgifter	-1.618	-4.245
<b>Personalemkostninger</b>	<b>-133.618</b>	<b>-148.245</b>

Antal beskæftiget medarbejder	1	1
-------------------------------	---	---

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Materielle anlægsaktiver:	Grunde og bygninger	Produktions-anlæg og maskiner
Kostpris primo	17.384.079	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	17.384.079	0
Opskrivninger primo	11.464.529	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	11.464.529	0
Af- og nedskrivning primo	-3.698.608	0
Årets nedskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-3.698.608	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.150.000</b>	<b>0</b>

Ejendomsværdien for Ejd. Bülowvej 3 udgør kr. 21.400.000 pr. 2019

Ejendomsværdien for Ejd. Furesø Parkvej 24, udgør kr. 3.750.000 pr. 2019

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

<b>Prioritetsgæld ejendommen:</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Prioritetsgæld	10.028.000	10.028.000
Swap til sikring af fremtidige pengestrømme	2.100.550	0
<b>Prioritetsgæld ejendommen i alt</b>	<b>12.128.550</b>	<b>10.028.000</b>

Rammeaftale vedr. renteswap er fastsat ved grænsen for den samlede markedsværdi aftalt til 2,7 millioner kr.

<b>Deposita</b>	<b>1.511.212</b>	<b>1.622.706</b>
<b>Langfristede gæld i alt</b>	<b>13.639.762</b>	<b>11.650.706</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for eventuelle fremtidige krav fra kreditorer i det tidligere datterselskab Karlebogård A/S.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser.

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har et realkredit pantebrev i ejd. Bülowvej 3 med en hovedstol på kr. 10.028.000

med variabel rente.

Selskabet har et ejerpantebrev med en hovedstol på kr. 1.000.000

Rammeaftale vedr. renteswap er fastsat ved grænsen for den samlede markedsværdi aftalt til 2,7 millioner kr.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1