



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3
2630 Taastrup
T + 45 43 99 92 92
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk
www.rsm.dk

Søborg Ejendomsselskab af 3.1.1977 ApS

Collinsgade 6A, st. tv.

2100 København Ø

CVR-nr. 81 75 29 15

Årsrapport for 2023/24

(47. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. august 2024

Anders Heissel
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	13
Balance pr. 30. juni 2024	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Søborg Ejendomsselskab af 3.1.1977 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. august 2024

Direktion

Anders Heissel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Søborg Ejendomsselskab af 3.1.1977 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab af 3.1.1977 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Taastrup, den 30. august 2024

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Frederik Bille
statsautoriseret revisor
mne33208

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søborg Ejendomsselskab af 3.1.1977 ApS
Collinsgade 6A, st. tv.
2100 København Ø

CVR-nr.: 81 75 29 15

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 3. januar 1977

Hjemsted: København

Direktion

Anders Heissel

Revision

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 2.275.627, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 80.826.349.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søborg Ejendomsselskab af 3.1.1977 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame, administration og lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Vær di pa pirer

Værdipapirer, der består af obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/2024 DKK	2022/2023 DKK
Bruttofortjeneste		4.009.537	4.009.006
Personaleomkostninger	2	-1.595.000	-1.148.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.414.537	2.861.006
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	341.351
Resultat før finansielle poster		2.714.537	3.202.357
Finansielle indtægter	3	200.746	22.450
Finansielle omkostninger	4	-202	-212.714
Resultat før skat		2.915.081	3.012.093
Skat af årets resultat	5	-639.454	-661.492
Årets resultat		2.275.627	2.350.601
Foreslået udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		2.275.627	1.350.601
		2.275.627	2.350.601

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	92.800.000	92.500.000
Materielle anlægsaktiver		92.800.000	92.500.000
Anlægsaktiver i alt		92.800.000	92.500.000
Andre tilgodehavender		1.636.598	1.393.378
Periodeafgrænsningsposter		7.820	7.275
Tilgodehavender		1.644.418	1.400.653
Værdipapirer		2.440.707	2.422.606
Værdipapirer		2.440.707	2.422.606
Likvide beholdninger		4.683.220	3.656.321
Omsætningsaktiver i alt		8.768.345	7.479.580
Aktiver i alt		101.568.345	99.979.580

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		80.701.349	78.425.722
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		80.826.349	79.550.722
Hensættelse til udskudt skat		16.783.354	16.656.720
Hensatte forpligtelser i alt		16.783.354	16.656.720
Deposita		1.310.453	1.293.248
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.310.453	1.293.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.198	14.370
Selskabsskat		388.820	402.732
Anden gæld		362.960	367.586
Periodeafgrænsningsposter		1.859.211	1.694.202
Kortfristede gældsforpligtelser		2.648.189	2.478.890
Gældsforpligtelser i alt		3.958.642	3.772.138
Passiver i alt		101.568.345	99.979.580

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	78.425.722	1.000.000	79.550.722
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	2.275.627	0	2.275.627
Egenkapital 30. juni 2024	125.000	80.701.349	0	80.826.349

Noter til årsrapporten

	<u>2023/2024</u>	
	DKK	
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>135.325</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>2.440.707</u>
	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>1.595.000</u>	<u>1.148.000</u>
	<u>1.595.000</u>	<u>1.148.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>200.746</u>	<u>22.450</u>
	<u>200.746</u>	<u>22.450</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>202</u>	<u>212.714</u>
	<u>202</u>	<u>212.714</u>

Noter til årsrapporten

	2023/2024	2022/2023
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	512.820	534.732
Årets udskudte skat	126.634	126.760
	<u>639.454</u>	<u>661.492</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	<u>17.984.642</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>17.984.642</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023	74.515.358
Årets værdireguleringer	<u>300.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024	<u>74.815.358</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>92.800.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene er beliggende på hhv. Collingsgade 6-6A og Fanøgade 23, 2100 København Ø samt Ægirsgade 54, 2200 København N.

Dagsværdierne er opgjort på baggrund af et normalafkast på hhv. 1.725 t.kr. med et afkastkrav på 3,90%, et normalafkast på 860 t.kr. med et afkastkrav på 4,10% samt et normalafkast på 1.220 t.kr. med et afkastkrav på 4,40%.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	1.293.248	1.310.453	0	1.310.453
	1.293.248	1.310.453	0	1.310.453

PENNEO

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

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

Jens Jørgen Anders Heissel

SØBORG EJENDOMSELSKAB AF 3.1.1977 ApS CVR: 81752915

Direktør

Serienummer: 54d617c0-843a-4479-b1c9-b2f62f6d3b9a

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-08-30 09:15:31 UTC



Frederik Bille

RSM DANMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

25492145

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 37e63bec-cf51-46a1-b2a0-442131b1f548

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-08-30 09:16:53 UTC



Jens Jørgen Anders Heissel

SØBORG EJENDOMSELSKAB AF 3.1.1977 ApS CVR: 81752915

Dirigent

Serienummer: 54d617c0-843a-4479-b1c9-b2f62f6d3b9a

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-08-30 09:18:35 UTC



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 tidsstempet 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/validator**