

---

# I/S SØGÅRDEN, 4180 SORØ

**CVR-nr.: 31768950**

Fulbyvej 4P  
4180 Sorø

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/08/2025**

---

**Mogens Pihl**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** I/S SØGÅRDEN, 4180 SORØ  
Fulbyvej 4P  
4180 Sorø

CVR-nr.: 31768950  
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

**Revisor** MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Tjørne Alle 2  
4200 Slagelse  
DK Danmark  
CVR-nr.: 30835654  
P-enhed: 1013637993

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for I/S Søgården, 4180 Sorø.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sorø, den

**Direktion**

Mogens Peder Kofoed Pihl

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i I/S Søgården, 4180 Sorø

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Søgården, 4180 Sorø for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af interessentskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Slagelse, den 20/08/2025

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr.: 30835654  
Helle Vestergård Ebsen, mne12357  
registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Interessentskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at erhverve, renovere, udleje og sælge fast ejendom.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til noten vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

## **Udviklingen i interessentskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## **GENERELT**

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

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og investeringsejendommenes driftsomkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af realkreditlån.

### **Skat**

Skat af virksomhedens resultat udgiftsføres ikke i resultatopgørelsen, da denne skat påhviler indehaverne.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			-400.000
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.361.330</b>	<b>1.479.563</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.361.330</b>	<b>1.879.563</b>
Andre finansielle indtægter		137.724	95.769
Andre finansielle omkostninger		-545.681	-548.606
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>953.373</b>	<b>1.426.726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>953.373</b>	<b>1.426.726</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	566.010
Overført resultat		953.373	860.716
<b>I alt</b>		<b>953.373</b>	<b>1.426.726</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		26.200.000	26.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>26.200.000</b>	<b>26.200.000</b>
Andre tilgodehavender		2.613.210	2.038.485
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.613.210</b>	<b>2.038.485</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.813.210</b>	<b>28.238.485</b>
Andre tilgodehavender		45.827	193.381
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>45.827</b>	<b>193.381</b>
Likvide beholdninger		47.989	936
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>93.816</b>	<b>194.317</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>28.907.026</b>	<b>28.432.802</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		0	0
Overført resultat		10.487.933	9.534.560
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>10.487.933</b>	<b>9.534.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.305.245	14.460.926
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.035.045	3.651.184
Deposita		605.529	595.343
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>17.945.819</b>	<b>18.707.453</b>
Gæld til realkreditinstitutter		156.286	153.801
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		316.988	36.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>473.274</b>	<b>190.789</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.419.093</b>	<b>18.898.242</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>28.907.026</b>	<b>28.432.802</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	21.308.800
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	21.308.800
Opskrivninger primo	4.891.200
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	4.891.200
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<b>26.200.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom beliggende i Sorø. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:  
- Boligejendom i Sorø 5,50%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-points vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 2.700.000. For forudsætningen omkring udlejning henvises til note 1.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	14.461.531	156.286	13.710.554
Deposita	605.529	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.035.045	0	0
<b>Ialt</b>	<b>18.102.105</b>	<b>156.286</b>	<b>13.710.554</b>

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraxis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.445, en forventet udlejningsprocent på 97% og et afkastkrav på 5,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Sorø. Tomgangen har været historisk lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetteret lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 1.750.

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

Prioritetsgæld nom. 15.000.000 med en restgæld kr. 14.518.720 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2025 kr. 26.200.000.

### 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

#### Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

*Værdi ultimo indregnet i balancen*

Investeringsejendomme kr. 26.200.000. Sidste år kr. 26.200.000.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024/25**

1

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.