

**I/S Søgården, 4180 Sorø
Fulbyvej 4 P
4180 Sorø**

CVR nummer 31768950

**Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023
(14. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022/2023	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Interessentskab	I/S Søgården, 4180 Sorø Fulbyvej 4 P 4180 Sorø
	CVR-nr.: 31 76 89 50
Direktion	Mogens Pihl
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for I/S Søgården, 4180 Sorø.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 26. september 2023

Direktion

Mogens Pihl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

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

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Søgården, 4180 Sorø for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 26. september 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

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 note 1 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/2023	2021/2022
Bruttofortjeneste	1.439.841	1.459.151
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	0
Resultat før finansielle poster	2.439.841	1.459.151
Finansielle indtægter	66.800	165.576
Andre finansielle omkostninger	-552.542	-812.387
Resultat før skat	1.954.099	812.340
ÅRETS RESULTAT	1.954.099	812.340
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.954.099	812.340
DISPONERET I ALT	1.954.099	812.340

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme	25.800.000	24.800.000
Materielle anlægsaktiver	25.800.000	24.800.000
Andre tilgodehavender	1.389.040	1.042.240
Finansielle anlægsaktiver	1.389.040	1.042.240
ANLÆGSAKTIVER	27.189.040	25.842.240
Andre tilgodehavender	25.126	0
Tilgodehavender	25.126	0
Likvide beholdninger	161.720	291.736
OMSÆTNINGSAKTIVER	186.846	291.736
AKTIVER	27.375.886	26.133.976

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Overført resultat	8.673.844	6.719.745
EGENKAPITAL	8.673.844	6.719.745
Prioritetsgæld	14.614.096	14.767.833
Deposita	607.746	571.847
Anden gæld	694.843	754.843
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.597.273	3.108.839
4 Langfristede gældsforpligtelser	18.513.958	19.203.362
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	151.356	145.948
Anden gæld	36.728	64.921
Kortfristede gældsforpligtelser	188.084	210.869
GÆLD	18.702.042	19.414.231
PASSIVER	27.375.886	26.133.976
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Overført resultat, primo	6.719.745	5.907.405
Årets resultat	1.954.099	812.340
Overført resultat ultimo	8.673.844	6.719.745
EGENKAPITAL	8.673.844	6.719.745

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, 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. 1.400, 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. 1.700.

2 Personaleomkostninger

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

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	21.308.800
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni 2023	21.308.800
Opskrivninger, primo	3.491.200
Årets opskrivninger	1.000.000
Opskrivninger 30. juni 2023	4.491.200
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>25.800.000</u>

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. 2.600.000. For forudsætningen omkring udlejning henvises til note 1.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14.765.452	151.356	14.041.753
Deposita	607.746	0	0
Anden gæld	694.843	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.597.273	0	0
	<u>18.665.314</u>	<u>151.356</u>	<u>14.041.753</u>

	2023	2022
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>		
Investerings ejendomme	<u>25.800.000</u>	<u>24.800.000</u>
	<u>25.800.000</u>	<u>24.800.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 15.000.000 med en restgæld kr. 14.823.878 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2023 kr. 25.800.000.

7 Ejerforhold

Følgende interessenter er noteret i interessentfortegnelsen.

MaxP Invest ApS, Sorø (50%)

MP Invest Sorø ApS, Sorø (50%)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for I/S Søgården, 4180 Sorø for 2022/2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Mogens Pihl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Peder Kofoed Pihl

Direktør

ID: e11e592c-1452-4007-b230-4e2aa72a0e10

Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 16:48:54

Underskrevet med MitID



Helle Ebsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Vestergård Ebsen

Revisor

ID: b8e47cae-8058-456f-97da-5daf9cb23f48

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2023 kl.: 07:37:50

Underskrevet med MitID



Max Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 160f373a-a681-4d67-b3df-abf153d44423

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2023 kl.: 16:24:06

Underskrevet med MitID

