



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa

Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg

Tlf. 74 67 20 21

Porten 13<sup>ST</sup> · 6400 Sønderborg

Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS

Søgårdsvej 54A, 1. th., 2820 Gentofte

CVR-nr. 41 49 88 70

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2025.

---

Poul Overvad Steffensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. juli 2025

**Direktion**

Poul Overvad Steffensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance.

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 revisorers 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.

Aabenraa, den 15. juli 2025

### Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Lars Ehmsen Boysen

Statsaut. revisor  
mne49108

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS Søgårdsvej 54A, 1. th. 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 41 49 88 70
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Poul Overvad Steffensen
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da selskabet er uden aktivitet, hvorfor aktiver og passiver i årsregnskabet er værdiansat til forventede realisationsværdier.

Selskabet blev oprindeligt stiftet via en skattefri virksomhedsomdannelse. SKAT har truffet afgørelse om at betingelserne for en skattefri virksomhedsomdannelse ikke var opfyldt, hvorfor de gjorde den skattepligtig. Ledelsen har så i 2024 fået tilladelse til at omgøre, således at den skattefri virksomhedsomdannelse aldrig har fundet sted. Hvorfor ejendom mv. er bogført som afgang i 2024.

Det er ledelsens intention af lukke selskabet i løbet af efteråret 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Søgårdsvej 54-54A ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **De væsentligste modifikationer som følge af nedlukning af aktiviteten**

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af at selskabet er uden aktivitet og forventes at blive lukket ned indenfor det kommende regnskabsår er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Som følge heraf er målingen af aktiver og passiver ikke sammenlignelig med sidste års måling.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og passiver samt driftsposteringer i forbindelse med den forestående nedlukning er indregnet i resultatopgørelsen.

Ud over de ovennævnte modifikationer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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 og 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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-5.681.280</b>	<b>332.100</b>
Andre finansielle indtægter	0	562
Øvrige finansielle omkostninger	-842	-529.432
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.682.122</b>	<b>-196.770</b>
Skat af årets resultat	419.100	33.488
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.263.022</b>	<b>-163.282</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-5.263.022	-163.282
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.263.022</b>	<b>-163.282</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	0	13.627.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>13.627.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>13.627.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20.734
	Tilgodehavende selskabsskat	57.908	0
	Andre tilgodehavender	40.000	3.735.000
	Tilgodehavender i alt	<u>97.908</u>	<u>3.755.734</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>562</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>97.908</b></u>	<u><b>3.756.296</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>97.908</b></u>	<u><b>17.383.296</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-7.092	5.255.930
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.908</b>	<b>5.295.930</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	419.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>419.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.789.869
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	10.789.869
Kortfristet del af langfristet gæld	0	133.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	157.888
Anden gæld	58.750	586.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	65.000	878.397
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>65.000</b>	<b>11.668.266</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>97.908</b>	<b>17.383.296</b>

### 1 Usikkerhed om going concern

#### 1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da selskabet er uden aktivitet, hvorfor aktiver og passiver i årsregnskabet er værdiansat til forventede realisationsværdier.

Selskabet blev oprindeligt stiftet via en skattefri virksomhedsomdannelse. SKAT har truffet afgørelse om at betingelserne for en skattefri virksomhedsomdannelse ikke var opfyldt, hvorfor de gjorde den skattepligtig. Ledelsen har så i 2024 fået tilladelse til at omgøre, således at den skattefri virksomhedsomdannelse aldrig har fundet sted. Hvorfor ejendom mv. er bogført som afgang i 2024.

Det er ledelsens intention af lukke selskabet i løbet af efteråret 2025.

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	13.627.000	13.627.000
Afgang i årets løb	<u>-13.627.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.627.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.627.000</u></b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Poul Overvad Steffensen

Navn returneret af MitID: Poul Overvad Steffensen  
Direktør  
ID: 2cf83edb-7486-4d65-ae23-d4cbc1f46321  
IP-adresse: 87.52.110.91:41731:41731  
Dato for underskrift: 17-07-2025 12:43:00 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Lars Ehmsen Boysen

Navn returneret af MitID: Lars Ehmsen Boysen  
Revisor  
ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea  
IP-adresse: 77.68.149.0:53761:53761  
Dato for underskrift: 17-07-2025 12:47:28 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



### Poul Overvad Steffensen

Navn returneret af MitID: Poul Overvad Steffensen  
Dirigent  
ID: 2cf83edb-7486-4d65-ae23-d4cbc1f46321  
IP-adresse: 87.52.110.91:6161:6161  
Dato for underskrift: 17-07-2025 12:57:25 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a7c75bjgMZs252709589