Ejendomsselskabet Søparken ApS

Østerbrogade 142, 2. mf, 2100 København Ø

CVR-nr. 12 47 41 72

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Penneo dokumentnøgle: ELE4E-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2023.

Henrik Nygaard Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Søparken 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. februar 2023

Direktion

Henrik Nygaard Johansen

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Søparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søparken ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Allerød, den 27. februar 2023

Piaster Revisorerne
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Emil Lagstrøm
statsautoriseret revisor
mne45851

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Søparken ApS Østerbrogade 142, 2. mf 2100 København Ø	
	CVR-nr.:	12 47 41 72
	Stiftet:	1. september 1988
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Henrik Nygaard Johansen	
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød	

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsbesiddelse og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2021/22	2020/21
	Bruttotab	**-100.984**	**-50.285**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.809	-49.809
	Driftsresultat	**-150.793**	**-100.094**
	Øvrige finansielle omkostninger	-5.688	-4.447
	Resultat før skat	**-156.481**	**-104.541**
1	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**-156.481**	**-104.541**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-156.481	-104.541
	Disponeret i alt	**-156.481**	**-104.541**

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Balance 30. september

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.854.581	2.771.057
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.854.581	2.771.057
	Anlægsaktiver i alt	**2.854.581**	**2.771.057**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	98.072	67.684
	Andre tilgodehavender	14.483	14.710
	Tilgodehavender i alt	112.555	82.394
	Likvide beholdninger	479.830	664.426
	Omsætningsaktiver i alt	**592.385**	**746.820**
	Aktiver i alt	**3.446.966**	**3.517.877**

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Balance 30. september

Passiver

Note		2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	1.031.763	1.188.244
	Egenkapital i alt	**1.231.763**	**1.388.244**
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	38.000	38.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**38.000**	**38.000**
	Gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.748	72.749
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	72.748	72.749
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	43.640
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.086.955	1.975.244
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.104.455	2.018.884
	Gældsforpligtelser i alt	**2.177.203**	**2.091.633**
	Passiver i alt	**3.446.966**	**3.517.877**

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	200.000	1.292.785	1.492.785
Årets overførte overskud eller underskud	0	-104.541	-104.541
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	1.188.244	1.388.244
Årets overførte overskud eller underskud	0	-156.481	-156.481
	200.000	**1.031.763**	**1.231.763**

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Noter

		2021/22	2020/21
1.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	0	0
		0	**0**

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerlejlighedsforening har selskabet tinglyst pantstiftende hæftelser på i alt 27 t.kr. i bygninger og grunde med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022 på 245 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve på i alt 640 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.497 t.kr. Ejerpantebrevene er ikke pantsat.

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Gennem ejerlejlighedsforeningerne er der optaget fælleslån, hvor selskabets andel i restgælden udgør ca. 49 t.kr. Lånene afvikles gennem fællesudgifterne, og er ikke indregnet i balance.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Molarco Finans A/S som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søparken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 forplig telser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab
Bruttotab indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan hen føres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Oversti ger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-20 %
Forbedringer	10-50 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultat opgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforrin- gelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkost- ninger 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 ak- tivgruppen efter endt brugstid.

Penneo dokumentnøgle: ELE4E-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned skrives til nettorealisationsværdien 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatte ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Søparken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninter ne avancer og -tab.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtje ning eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventu elle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

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

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

Henrik Nygaard Johansen
Direktør
Serienummer: df5864ef-c2f4-416a-921d-77f4ad7805ed
IP: 93.163.xxx.xxx
2023-02-28 15:05:47 UTC
MitID

Henrik Nygaard Johansen
Dirigent
Serienummer: df5864ef-c2f4-416a-921d-77f4ad7805ed
IP: 93.163.xxx.xxx
2023-02-28 15:05:47 UTC
MitID

Emil Lagstrøm
Revisor
Serienummer: CVR:25160037-RID:54239865
IP: 62.242.xxx.xxx
2023-02-28 15:10:27 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: ELE4F-EG1ZT-UJJN3-FDFZ5-HEFBU-BXUAS

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 tidsstemplet 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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**