

# **Søren Søndergaard Ejendomme III ApS**

**c/o Havgaarden Badehotel, Strandlyvej 1, 3210 Vejby**

**CVR-nr. 37 55 22 24**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2021.

---

**Pia Søndergaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <b><u>Side</u></b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 9                  |
| Balance                                          | 10                 |
| Noter                                            | 12                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Søren Søndergaard Ejendomme III 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 23. april 2021

**Direktion**

Pia Søndergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Søren Søndergaard Ejendomme III ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Søndergaard Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hillerød, den 23. april 2021

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Søren Søndergaard Ejendomme III ApS  
c/o Havgaarden Badehotel  
Strandlyvej 1  
3210 Vejby

CVR-nr.: 37 55 22 24

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Pia Søndergaard

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning Standlyvej 1, 3210 Vejby.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Søren Søndergaard Ejendomme III ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

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 forpligtelser 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, 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 | 30 år    | 25%       |

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søren Søndergaard Ejendomme III ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>229.596</b> | <b>409.538</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -53.821        | -54.131        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>175.775</b> | <b>355.407</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 0              | 19.038         |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -102.602       | -140.412       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>73.173</b>  | <b>234.033</b> |
| Skat af årets resultat                            | -16.100        | -45.162        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>57.073</b>  | <b>188.871</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 57.073         | 188.871        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>57.073</b>  | <b>188.871</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 |  |                         |                         |
|--------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    |  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |  |                         |                         |
| Grunde og bygninger            |  | <u>4.762.778</u>        | <u>4.711.673</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt |  | <u>4.762.778</u>        | <u>4.711.673</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |  | <b><u>4.762.778</u></b> | <b><u>4.711.673</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |  |                         |                         |
| Andre tilgodehavender          |  | <u>53.660</u>           | <u>46.527</u>           |
| Tilgodehavender i alt          |  | <u>53.660</u>           | <u>46.527</u>           |
| Likvide beholdninger           |  | <u>222.014</u>          | <u>49.159</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |  | <b><u>275.674</u></b>   | <b><u>95.686</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           |  | <b><u>5.038.452</u></b> | <b><u>4.807.359</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                                       |                  |                  |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                    |                                       | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                       |                  |                  |
|                                                | Virksomhedskapital                    | 50.000           | 50.000           |
|                                                | Overført resultat                     | 551.844          | 494.771          |
|                                                | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>601.844</b>   | <b>544.771</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                                       |                  |                  |
|                                                | Hensættelser til udskudt skat         | 87.500           | 71.400           |
|                                                | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b>87.500</b>    | <b>71.400</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                       |                  |                  |
| 2                                              | Gæld til realkreditinstitutter        | 3.643.245        | 3.833.351        |
| 3                                              | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.643.245        | 3.833.351        |
| 3                                              | Kortfristet del af langfristet gæld   | 190.106          | 190.106          |
|                                                | Gæld til tilknyttede virksomheder     | 17.347           | 0                |
|                                                | Selskabsskat                          | 0                | 17.261           |
|                                                | Anden gæld                            | 498.410          | 150.470          |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 705.863          | 357.837          |
|                                                | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>4.349.108</b> | <b>4.191.188</b> |
|                                                | <b>Passiver i alt</b>                 | <b>5.038.452</b> | <b>4.807.359</b> |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                       |                  |                  |
| <b>5 Eventualposter</b>                        |                                       |                  |                  |

## Noter

|                                                    | 2020           | 2019           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |                |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 86             | 23.101         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 102.516        | 117.311        |
|                                                    | <b>102.602</b> | <b>140.412</b> |

## 2. Gæld til realkreditinstitutter

|                                         |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt    | 3.833.351        | 4.023.457        |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | -190.106         | -190.106         |
|                                         | <b>3.643.245</b> | <b>3.833.351</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 2.882.821        | 2.916.351        |

## 3. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2020 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2020 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 3.833.351                | 190.106                                     | 3.643.245                         | 2.882.821              |
|                                   | <b>3.833.351</b>         | <b>190.106</b>                              | <b>3.643.245</b>                  | <b>2.882.821</b>       |

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.833 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, på nom. t.DKK 4.100 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.875 t.kr.

## 5. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pia Søndergaard Holding ApS, CVR-nr. 40533486 som 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

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.”

## Pia Søndergaard

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-068112066485

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-04-23 14:52:20Z

NEM ID 

## Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-04-25 14:58:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YZIJ7-JFSOP-U23EX-Q64UT-77ZMX-KKE3

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 tidsstempelt 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/validate>