

# **EJENDOMSSELSKABET SØE A/S**

**CVR-nr.: 23827719**

Bistrupvej 90  
3460 Birkerød

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/04/2022**

---

**Kurt Søb**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSELSKABET SØE A/S Bistrupvej 90 3460 Birkerød
	CVR-nr: 23827719 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Erik Hultquist Blokken 13, 1 3460 Birkerød DK Danmark
	CVR-nr: 15396105 P-enhed: 1000916331

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSELSKABET SØE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Birkerød , den 31/03/2022

## **Direktion**

Kurt Søb

## **Bestyrelse**

Maj-Britt Søb

Kurt Søb

Hans Henning Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Søe A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Birkerød, 31/03/2022

Erik Halfdan Hultquist ,mne453  
Registreret revisor HD/CAND.MERC.AUD  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR:15396105

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Administration og udlejning af ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.677 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 16.658 tkr.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

## Dagsværdiberegning af investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommenes stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til 6,25%.

Ejendommen er udbudt til salg for 27.500.000 kr. via Danbolig Erhverv Hillerød.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner, andre omkostninger til sikring af selskabets medarbejdere samt andre personaleomkostninger.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til postering direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles på grundlag af afkastbaseret normalindtjeningsmodel, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav.

I det omfang, der er tilgængelige eksterne vurderinger eller aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsjendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital:

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 skatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.503.242</b>	<b>1.315.915</b>
Personaleomkostninger	1	-480.000	-480.478
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.023.242</b>	<b>835.437</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.500.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-90.411	-142.301
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.432.831</b>	<b>693.136</b>
Skat af årets resultat		-755.874	-152.921
<b>Årets resultat</b>		<b>2.676.957</b>	<b>540.215</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	113.000
Overført resultat		2.562.557	427.215
<b>I alt</b>		<b>2.676.957</b>	<b>540.215</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		27.500.000	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.500.000</b>	<b>25.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.500.000</b>	<b>25.000.000</b>
Likvide beholdninger		597.202	236.625
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>597.202</b>	<b>236.625</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>28.097.202</b>	<b>25.236.625</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		16.043.141	13.480.584
Forslag til udbytte		114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.657.541</b>	<b>14.093.584</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.757.063	4.001.189
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.757.063</b>	<b>4.001.189</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.946.239	5.346.092
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.946.239</b>	<b>5.346.092</b>
Gæld til realkreditinstitutter		400.000	398.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		236.389	433.020
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		739.970	604.740
Deposita		360.000	360.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.736.359</b>	<b>1.795.760</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.682.598</b>	<b>7.141.852</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>28.097.202</b>	<b>25.236.625</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 tkr.
Lønninger	480.000	480
<b>I alt</b>	<b>480.000</b>	<b>480</b>

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

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommenes stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til 6,25%.

Ejendommen er udbudt til salg for 27.500.000 kr. via Danbolig Erhverv Hillerød.

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

Selskabet har deponeret følgende pantebreve i ejendommen Toftebakken 4-8, Birkerød:

- Ejerpantebrev 1.810.255 kr. som sikkerhed for bankengagementer.
- Realkreditpantebrev 6.139.000 kr. som sikkerhed for prioritetsgæld.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1