

EJENDOMSSELSKABET SØE A/S

Bistrupvej 90
3460 Birkerød

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

15/03/2021

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

Virksomheden	EJENDOMSELSKABET SØE A/S Bistrupvej 90 3460 Birkerød
	CVR-nr: 23827719 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Revisor	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 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 04/03/2021

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 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 revisorers 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, 04/03/2021

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 540 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 14.094 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 5,5%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkrav med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.917.

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 gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.315.915	1.445.422
Personaleomkostninger	1	-480.478	-484.649
Resultat af ordinær primær drift		835.437	960.773
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	5.271.000
Øvrige finansielle omkostninger		-142.301	-215.692
Ordinært resultat før skat		693.136	6.016.081
Skat af årets resultat		-152.921	-1.489.360
Årets resultat		540.215	4.526.721
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		113.000	110.600
Overført resultat		427.215	4.416.121
I alt		540.215	4.526.721

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		25.000.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		25.000.000	25.000.000
Anlægsaktiver i alt		25.000.000	25.000.000
Likvide beholdninger		236.625	0
Omsætningsaktiver i alt		236.625	0
AKTIVER I ALT		25.236.625	25.000.000

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		13.480.584	13.053.369
Forslag til udbytte		113.000	110.600
Egenkapital i alt		14.093.584	13.663.969
Hensættelse til udskudt skat		4.001.189	3.848.268
Hensatte forpligtelser i alt		4.001.189	3.848.268
Gæld til realkreditinstitutter		5.346.092	5.696.298
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.346.092	5.696.298
Gæld til realkreditinstitutter		398.000	400.000
Gæld til banker		0	366.232
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		433.020	208.210
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		604.740	457.023
Deposita		360.000	360.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.795.760	1.791.465
Gældsforpligtelser i alt		7.141.852	7.487.763
PASSIVER I ALT		25.236.625	25.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 tkr.
Lønninger	480.000	480
Sociale omkostninger	112	4
Personaleomkostninger	366	0
I alt	480.478	484

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.744.092	398.000	5.346.092	3.736.056

3. 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 5,5%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkrav med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.917.

4. 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.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020 1
------------------------------	-----------