

---

# **EJENDOMSSELSKABET NØRRE SØGÅRD ApS**

**CVR-nr.: 19283739**

Soderupvej 30  
2640 Hedehusene

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**06/07/2023**

---

**Poul Christian Jensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET NØRRE SØGÅRD ApS  
Soderupvej 30  
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 19283739  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** Revision Ryttergaarden P/S  
Rytterkær 2  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr.: 36908114  
P-enhed: 1020441689

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSELSKABET NØRRE SØGÅRD ApS.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Soderup, den 06/07/2023

### **Direktion**

Poul Christian Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Nørre Søgård ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørre Søgård ApS for perioden 1.januar til 31. december 2022 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herringsløse, den 06/07/2023

Revision Ryttergaarden P/S  
CVR-nr.: 36908114  
Claus Nielsen, mne1770  
Reg.revisor HD (R)

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet hovedformål og aktivitet har i 2022 været ejendomsudlejning.

## Usædvanlige forhold

## Usikkerhed ved indregning eller måling

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.04.1996

Årets resultat udgør kr. - 277.360

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 sammensætter sig således:

Anpartskapital	200.000
Overført resultat	1.306.498
Andre reserver	117.800
	1.624.298

Årets resultat anses for ikke at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2022 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2022.

## Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehaven-dets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Der anvendes den funktionsopdelte resultatopgørelse

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter indeholder

indtægter ved udlejning af af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger, gas, vand mv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

#### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter driftsomkostninger ejendomme og administrations-omkostninger.

#### **Driftsomkostninger ejendomme**

Driftsomkostninger ejendomme indeholder ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse, el, vand og varme samt forsikring samt redningskorps.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative funktioner, herunder vederlag m.v. til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsudgifter m.v. samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Finansielle poster**

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

#### **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 poster direkte på egenkapitalen.

### **Balance**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien), Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet markedsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings-ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt incl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Der tages udgangspunkt i budgetter for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigningen til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af virksomheden betalt direkte af lejerne.

Ejendommenes driftsudgifter er fastsat ud fra foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter virksomhedens andel af ejendomsskatter, vedligeholdelse mv. Betydende ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "regulering til dagsværdi netto".

Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og det fastsatte afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i den afkastbaserede model, da den afkastbaserede model er vurderet mest egnet til værdiansættelsen.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede leje-indtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende ca. gennemsnitlige afkastprocenter lagt til grund:

Storkøbenhavn 6,00%

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Udbytte**

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

#### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet 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 nettoskatte-aktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gæld-ende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatte-satser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktions-omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelses-tidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestids- punktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-132.547</b>	<b>112.671</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-132.547</b>	<b>112.671</b>
Andre finansielle indtægter		81.763	90.384
Øvrige finansielle omkostninger		-294.348	-69.980
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-345.132</b>	<b>133.075</b>
Skat af årets resultat	1	67.772	-29.315
<b>Årets resultat</b>		<b>-277.360</b>	<b>103.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	
Overført resultat		-395.160	
<b>I alt</b>		<b>-277.360</b>	

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		4.800.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.142.945	1.310.577
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.142.945</b>	<b>1.310.577</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.942.945</b>	<b>6.110.577</b>
Andre tilgodehavender		10.157	12.901
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>10.157</b>	<b>12.901</b>
Likvide beholdninger		9.619	8.079
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>19.776</b>	<b>20.980</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.962.721</b>	<b>6.131.557</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.306.498	1.701.658
Forslag til udbytte		117.800	114.400
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.624.298</b>	<b>2.016.058</b>
Hensættelse til udskudt skat		436.498	512.113
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>436.498</b>	<b>512.113</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.163.725	2.355.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.163.725</b>	<b>2.355.133</b>
Gæld til realkreditinstitutter		198.000	205.000
Gæld til banker		152.330	140.151
Skyldig selskabsskat		0	24.926
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		367.783	360.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.020.087	517.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.738.200</b>	<b>1.248.253</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.901.925</b>	<b>3.603.386</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.962.721</b>	<b>6.131.557</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	1.701.658	114.400	2.016.058
Betalt udbytte			-114.400	-114.400
Årets resultat		-395.160	117.800	-277.360
Egenkapital, ultimo	200.000	1.306.498	117.800	1.624.298

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter á kr. 1.000.

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	24.926
Ændring af udskudt skat	- 75.615	4.410
Regulering vedrørende tidligere år	7.843	- 21
	<u>- 67.772</u>	<u>29.315</u>
Den udskudte skat andrager kr.	<u>436.498</u>	<u>512.113</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	<u>2.472.212</u>
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.472.212</u></b>
Opskrivninger primo	2.327.788
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>2.327.788</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.800.000</u></b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank er der afgivet pant tkr. 4.468 i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på tkr. 4.800.

### 4. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Christian Jensen, Hedehusene

#### Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og direktør.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

0