
EJENDOMSSELSKABET NØRRE SØGÅRD ApS

CVR-nr.: 19283739

Soderupvej 30
2640 Hedehusene

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/06/2024

Poul Christian Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

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 2023 - 31. december 2023 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 26/06/2024

Direktion

Poul Christian Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nørre Søgård ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørre Søgård ApS for året 2023 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.

Roskilde, den 26/06/2024

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet hovedformål og aktivitet har i 2023 været ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.04.1996

Årets resultat udgør kr. - 55.215

Egenkapitalen pr. 31.12.2023 sammensætter sig således:

Anpartskapital	200.000
Overført resultat	1.129.283
Andre reserver	122.000
	1.451.283

Årets resultat anses for ikke at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2023 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2023.

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 finansiel 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 posteringer 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 lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelse 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 nettorealiseringsværdi.

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-26.395	-132.547
Resultat af ordinær primær drift		-26.395	-132.547
Andre finansielle indtægter		29.790	81.763
Øvrige finansielle omkostninger		-71.197	-294.348
Ordinært resultat før skat		-67.802	-345.132
Skat af årets resultat	1	12.587	67.772
Årets resultat		-55.215	-277.360
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	
Overført resultat		-177.215	
I alt		-55.215	

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		4.800.000	4.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.800.000	4.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		147.425	1.142.945
Finansielle anlægsaktiver i alt		147.425	1.142.945
Anlægsaktiver i alt		4.947.425	5.942.945
Andre tilgodehavender		403.867	10.157
Tilgodehavender i alt		403.867	10.157
Likvide beholdninger		96.998	9.619
Omsætningsaktiver i alt		500.865	19.776
AKTIVER I ALT		5.448.290	5.962.721

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.129.283	1.306.498
Forslag til udbytte		122.000	117.800
Egenkapital i alt		1.451.283	1.624.298
Hensættelse til udskudt skat		423.911	436.498
Hensatte forpligtelser i alt		423.911	436.498
Gæld til realkreditinstitutter		1.965.564	2.163.725
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.965.564	2.163.725
Gæld til realkreditinstitutter		198.000	198.000
Gæld til banker		0	152.330
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		366.800	367.783
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.042.732	1.020.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.607.532	1.738.200
Gældsforpligtelser i alt		3.573.096	3.901.925
PASSIVER I ALT		5.448.290	5.962.721

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	1.306.498	117.800	1.624.298
Betalt udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	-177.215	122.000	-55.215
Egenkapital, ultimo	200.000	1.129.283	122.000	1.451.283

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

Noter

1. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-12.587	- 75.615
Regulering vedrørende tidligere år	0	7.843
	<u>-12.587</u>	<u>- 67.772</u>
Den udskudte skat andrager kr.	<u>423.911</u>	<u>436.498</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	<u>2.472.212</u>
Kostpris ultimo	<u>2.472.212</u>
Opskrivninger primo	<u>2.327.788</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.327.788</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.800.000</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank er der afgivet pant kr. 4.5 mio 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

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0