

---

# ***Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov***

Faurskovvej 22, 8370 Hadsten

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 25 16 64 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/9 2021

Niels Winther  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 29. september 2021

## Direktion

Helge Kragelund

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's 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.

Aarhus, den 29. september 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov  
Fauerskovvej 22  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 25 16 64 69  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Fauerskov

### Moderselskab

H. Kragelund A/S  
Fauerskovvej 22  
8370 Hadsten

Ejerandel 100 %

### Direktion

Helge Kragelund

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

### Advokat

Niels Winther  
Jacob Adelborgs Allé 36  
8240 Risskov

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabet opnåede i regnskabsåret et overskud på DKK 391.658 mod DKK 396.441 i 2019/20. Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2021 DKK 6.850.597.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes et resultat i 2021/22 på niveau med 2020/21. Endvidere forventer ledelsen, at den fornødne likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2021/22.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>499.266</b>	<b>505.391</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>499.266</b>	<b>505.391</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>499.266</b>	<b>505.391</b>
Skat af årets resultat	1	-107.608	-108.950
<b>Årets resultat</b>		<b>391.658</b>	<b>396.441</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	350.000	350.000
Overført resultat	41.658	46.441
	<b>391.658</b>	<b>396.441</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		7.300.000	7.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		371.769	321.850
Andre tilgodehavender		2.762	4.332
<b>Tilgodehavender</b>		<b>374.531</b>	<b>326.182</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>374.531</b>	<b>326.182</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.674.531</b>	<b>7.626.182</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Anpartskapital	3	500.000	500.000
Overført resultat		6.000.597	5.958.939
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
<b>Egenkapital</b>		<b>6.850.597</b>	<b>6.808.939</b>
Hensættelse til udskudt skat		547.300	540.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>547.300</b>	<b>540.100</b>
Selskabsskat		100.408	101.750
Anden gæld		79.042	78.210
Periodeafgrænsningsposter		97.184	97.183
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>276.634</b>	<b>277.143</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>276.634</b>	<b>277.143</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.674.531</b>	<b>7.626.182</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

# Egenkapitalopgørelse

	Anpartskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	5.958.939	350.000	6.808.939
Betalt ordinært udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	0	41.658	350.000	391.658
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>6.000.597</b>	<b>350.000</b>	<b>6.850.597</b>

## 1 Skat af årets resultat

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Årets aktuelle skat	100.408	101.750
Årets udskudte skat	7.200	7.200
	<b>107.608</b>	<b>108.950</b>

# Noter til årsregnskabet

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

Investerings-  
ejendomme  

---

DKK

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på følgende forudsætninger:

-Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter, og en forventning omkring fuld udlejning.

-Driftsomkostninger herunder vedligeholdelsesomkostninger opgøres ud fra erfaringer og er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år. Herunder indgår omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

-Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker pr. 2. kvartal og ud fra ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet. Heri indgår parametre såsom boligtype (bolig og erhverv), fredet eller bevaringsværdig ejendom, alder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

-Afkastsats er opgjort til 6,9%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.300.000	7.300.000

## 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. april 2021.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme periodiseres i resultatopgørelsen.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv. og driftsomkostninger vedrørende ejendom.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H. Kragelund A/S og søsterselskaberne Faurskov Hovedgård ApS og Juuls Gaard ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Grunde og bygninger består af ejendomme, der udlejes. Selskabets investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Grundlaget for vurderingerne af hver enkelt ejendom tager udgangspunkt i ejendomsvurderingerne for hver enkelt ejendom, og på baggrund af en afkastbaseret model foretager ledelsen subjektive skøn af den beregnede dagsværdi for hver enkelt ejendom. Dette kan både være tillæg og fradrag.

Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Driftsafkastet indeholder lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker pr. 2. kvartal og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelsen af afkastkravet indgår parametre såsom boligtype (bolig eller erhverv), fredet eller bevaringsværdig ejendom, alder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Regulering af dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsaktiver".

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under skat af årets resultat.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.