

Sonhøj Invest ApS

Nygårdsvej 5, 9600 Aars

CVR-nr. 25 35 91 43

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2022

Dirigent:

.....
Jan Sondrup

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sonhøj Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 14. december 2022

Direktion:

.....
Jan Sondrup

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sonhøj Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sonhøj Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 14. december 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sonhøj Invest ApS
Adresse, postnr., by	Nygårdsvej 5, 9600 Aars
CVR-nr.	25 35 91 43
Stiftet	10. maj 2000
Hjemstedskommune	Vesthimmerlands Kommune
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Jan Sondrup
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er kapitalinvesteringer, herunder at fungere som holdingselskab og lignende virksomhed, der af direktionen skønnes forenelig med selskabets fornævnte formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 332.171 kr. mod et overskud på 752.591 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 4.078.799 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	760.841	823.252
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-139.000	350.000
	Resultat før finansielle poster	621.841	1.173.252
3	Finansielle indtægter	21.421	8.645
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-616	-398
4	Finansielle omkostninger	-216.583	-207.223
	Resultat før skat	426.063	974.276
	Skat af årets resultat	-93.892	-221.685
	Årets resultat	332.171	752.591
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	332.171	752.591
		332.171	752.591

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	14.037.002	13.776.002
		<u>14.037.002</u>	<u>13.776.002</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.037.002</u>	<u>13.776.002</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	820.000	820.000
		<u>820.000</u>	<u>820.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.420	36.017
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	471.786	557.403
	Andre tilgodehavender	149.934	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.525	15.525
		<u>640.665</u>	<u>608.945</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.460.665</u>	<u>1.428.945</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.497.667</u>	<u>15.204.947</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.953.799	3.621.628
	Egenkapital i alt	4.078.799	3.746.628
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	262.000	258.000
	Hensatte forpligtelser i alt	262.000	258.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.768.429	7.057.392
	Gæld til banker	0	1.540.965
	Anden gæld	0	1.000.000
		6.768.429	9.598.357
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.287.288	435.712
	Gæld til banker	1.916.323	493.760
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.751	43.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	500.000	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	203.577	188.947
	Anden gæld	437.500	439.793
		4.388.439	1.601.962
	Gældsforpligtelser i alt	11.156.868	11.200.319
	PASSIVER I ALT	15.497.667	15.204.947

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	3.621.628	3.746.628
Overført via resultatdisponering	0	332.171	332.171
Egenkapital 30. juni 2022	<u>125.000</u>	<u>3.953.799</u>	<u>4.078.799</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sonhøj Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnote for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Lejeindtægter indregnes, når lejer er berettiget til at gøre brug af lejemålet og lejeindtægten er forfaldet.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-139.000	350.000
	<u>-139.000</u>	<u>350.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.421	5.074
Valutakursreguleringer	0	1.841
Andre finansielle indtægter	0	1.730
	<u>21.421</u>	<u>8.645</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	2.043
Andre finansielle omkostninger	216.583	205.180
	<u>216.583</u>	<u>207.223</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2021	13.053.386
Tilgange	400.000
Kostpris 30. juni 2022	13.453.386
Opskrivninger 1. juli 2021	722.616
Årets værdireguleringer	-139.000
Opskrivninger 30. juni 2022	583.616
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	14.037.002

Selskabets investeringsejendomme består af fire beboelsesejendomme samt to industri- og logistikejendomme, hvoraf alle beboelsesejendomme er beliggende i Vesthimmerlands kommune. Én industri- og logistik ejendom er ligeledes beliggende i Vesthimmerlands kommune og en i Mariagerfjord kommune.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Årets dagsværdireguleringer fremgår af note 2.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Vesthimmerlands kommune 5,75% (gennemsnitligt afkast 5,75%) (30.06.2021: 5,75%, hhv. 5,75%)
- Industri- og logistikejendomme beliggende i Vesthimmerlands kommune og Mariagerfjord kommune 7,25%. (30.06.2021: 7,50-8,50%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,45% pr. 30.06.2022 (6,63% pr. 30.06.2021)

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.009 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af ejendommene med 596 t.kr. for beboelsesejendomme og 424 t.kr. for logistik- og industriejendomme.

Beboelsesejendomme udgør i alt 627 m² og er beliggende i Aars og industri- og logistikejendommen på 2.582 m² er beliggende i Aars og Hobro.
 Den gennemsnitlige årlige leje udgør 918 kr./m² for beboelsesejendomme og 227 kr./m² for industri- og logistiskejendommen.
 Den nuværende udlejningsprocent udgør 100% for beboelsesejendommene og 100% for industri- og logistiskejendommen.

Beboelsesejendomme er værdiansat til 11.888 kr./m² og har pr. 30.06.2022 en opgjort dagsværdi på 7.454 t.kr. Industri- og logistikejendomme er værdiansat til 2.550 kr./m² og har pr. 30.06.2022 en opgjort dagsværdi på 6.583 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdier.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.055.717	287.288	6.768.429	5.681.389
Anden gæld	1.000.000	1.000.000	0	0
	<u>8.055.717</u>	<u>1.287.288</u>	<u>6.768.429</u>	<u>5.681.389</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Sonhøj Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Virksomheden har sammen med øvrige tilknyttede virksomheder stillet kaution for en fælles kreditramme hos banken på maks. 26.023 t.kr. De tilknyttede virksomheder hæfter solidarisk for kreditrammen, hvor den samlede gæld overfor banken pr. 30.06.22 udgør 9.402 t.kr.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens ejendomme for en værdi af 5.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommene, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 14.037 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld over for banker og realkreditinstitutter der pr. statusdagen udgør 10.792 t.kr. er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens ejendomme for en værdi af 5.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommene, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 14.037 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Sondrup

Direktion

På vegne af: Sondrup-koncernen

Serienummer: e5f52001-dfb2-4e43-be9f-c8cb70d30774

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-12-15 14:25:38 UTC



Jan Sondrup

Dirigent

På vegne af: Sondrup-koncernen

Serienummer: e5f52001-dfb2-4e43-be9f-c8cb70d30774

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-12-15 14:25:38 UTC



Allan Terp

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-770677060926

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-15 16:31:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>