

Sonhøj Invest ApS

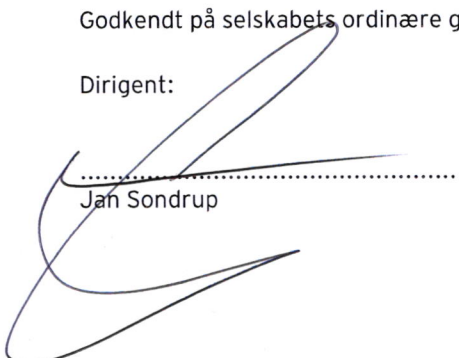
Nygårdsvej 5, 9600 Aars

CVR-nr. 25 35 91 43

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2021

Dirigent:


.....
Jan Sondrup





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	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 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

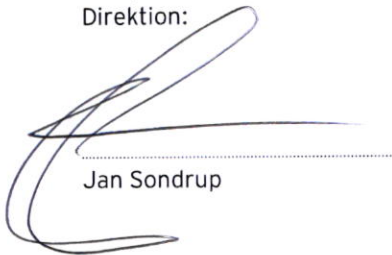
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 5. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

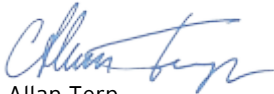
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig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

Den uafhængige revisors erklæring

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

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 5. november 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Allan Terp', written in a cursive style.

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 2020 - 30. juni 2021
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 2020/21 udviser et overskud på 752.589 kr. mod et overskud på 1.812.467 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 3.746.628 kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår, på niveau med indeværende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	823.250	631.346
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	350.000	731.066
	Resultat før finansielle poster	1.173.250	1.362.412
3	Finansielle indtægter	8.645	63.500
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-398	866.829
4	Finansielle omkostninger	-207.223	-213.012
	Resultat før skat	974.274	2.079.729
5	Skat af årets resultat	-221.685	-267.262
	Årets resultat	752.589	1.812.467
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	752.589	1.812.467
		752.589	1.812.467

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	13.776.002	13.426.002
		<u>13.776.002</u>	<u>13.426.002</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.776.002</u>	<u>13.426.002</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	820.000	1.584.375
		<u>820.000</u>	<u>1.584.375</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.017	20.610
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	557.403	529.287
	Periodeafgrænsningsposter	15.525	15.525
		<u>608.945</u>	<u>565.422</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.428.945</u>	<u>2.149.797</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>15.204.947</u></u>	<u><u>15.575.799</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.621.628	2.869.039
	Egenkapital i alt	<u>3.746.628</u>	<u>2.994.039</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	258.000	150.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>258.000</u>	<u>150.000</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.057.392	7.479.351
	Gæld til banker	1.540.965	2.449.153
	Anden gæld	1.000.000	1.000.000
		<u>9.598.357</u>	<u>10.928.504</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	435.712	395.138
	Gæld til banker	493.760	592.709
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	115.392
	Skyldig sambeskatningsbidrag	188.947	165.032
	Anden gæld	439.793	234.985
		<u>1.601.962</u>	<u>1.503.256</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.200.319</u>	<u>12.431.760</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>15.204.947</u></u>	<u><u>15.575.799</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	2.869.039	2.994.039
Overført via resultatdisponering	0	752.589	752.589
Egenkapital 30. juni 2021	125.000	3.621.628	3.746.628

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sonhøj Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 investerings-ejendomme, 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 2020 - 30. juni 2021

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 administrationsselskabet.

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 nettosalgspris 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.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	350.000	731.066
	<u>350.000</u>	<u>731.066</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.074	12.675
Valutakursreguleringer	1.841	1.315
Andre finansielle indtægter	1.730	49.510
	<u>8.645</u>	<u>63.500</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.043	157
Andre finansielle omkostninger	205.180	212.855
	<u>207.223</u>	<u>213.012</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	113.685	75.262
Årets regulering af udskudt skat	108.000	192.000
	<u>221.685</u>	<u>267.262</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2020	13.053.386
Kostpris 30. juni 2021	13.053.386
Opskrivninger 1. juli 2020	372.616
Årets værdireguleringer	350.000
Opskrivninger 30. juni 2021	722.616
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	13.776.002

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 3.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Vesthimmerlands kommune 5,75% (gennemsnitlig afkast 5,75%) (30.06.2020: 5,25-6,00%, hhv. 5,74%)
- Industri- og logistikejendomme beliggende i Vesthimmerlands kommune og Mariagerfjord kommune 7,50-8,00%. (30.06.2020: 7,50-8,50%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,63% pr. 30.06.2021 (6,46% pr. 30.06.2020)

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 966 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af ejendommene med 617 t.kr. for beboelsesejendomme og 365 t.kr. for logistik- og industriejendomme.

Beboelsesejendomme udgør i alt 627 m² er beliggende i Aars og industri- og logistikejendommen på 2.582 m² er beliggende i Aars og Hobro. Den gennemsnitlige årlige leje udgør 904 kr./m² for beboelsesejendomme og 217 kr./m² for industri- og logistiskejendommen. Den nuværende udlejningsprocent udgør 100% for beboelsesejendommene og 100% for industri- og logistiskejendommen.

Beboelsesejendomme er værdiansat til 12.301 kr./m² og har pr. 30.06.2021 en opgjort dagsværdi på 7.647 t.kr. Industri- og logistikejendomme er værdiansat til 2.348 kr./m² og har pr. 30.06.2021 en opgjort dagsværdi på 6.063 t.kr.

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

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.343.104	285.712	7.057.392	5.921.205
Gæld til banker	1.690.965	150.000	1.540.965	940.965
Anden gæld	1.000.000	0	1.000.000	0
	<u>10.034.069</u>	<u>435.712</u>	<u>9.598.357</u>	<u>6.862.170</u>

8 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.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.343.104 kr., er afgivet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 13.776 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 3.875.690 kr., er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000.000 kr. i fast ejendom.