



Tlf.: 97 12 52 44
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Guldborgvej 1
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

SØREN KALHAVE HOLDING APS

VILLAVEJ 4A, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

22. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 23. april 2024

Søren Kalhave

CVR-NR. 26 13 89 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søren Kalhave Holding ApS Villavej 4A 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 13 89 65 Stiftet: 3. juli 2001 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Louise Kalhave Mørup, formand Søren Kalhave Jesper Holme Kalhave
Direktion	Søren Kalhave
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Søren Kalhave Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. april 2024

Direktion:

Søren Kalhave

Bestyrelse:

Louise Kalhave Mørup
Formand

Søren Kalhave

Jesper Holme Kalhave

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Søren Kalhave Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søren Kalhave Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Herning, den 23. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30207

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje anparter samt investering iøvrigt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		678.650	616.829
Personaleomkostninger.....	1	-134.655	-60.979
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-800.000	0
DRIFTSRESULTAT		-256.005	555.850
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	2	-542.354	216.175
Andre finansielle indtægter	3	40.187	27.313
Øvrige finansielle omkostninger		-168.818	-178.262
RESULTAT FØR SKAT		-926.990	621.076
Skat af årets resultat.....	4	84.224	-65.064
ÅRETS RESULTAT		-842.766	556.012
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		133.333	140.238
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indrevne værdis metode.....		-542.354	99.219
Overført resultat.....		-433.745	316.555
I ALT		-842.766	556.012

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.478.037	16.278.037
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.478.037	16.278.037
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	278.342
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.266.325	2.505.568
Finansielle anlægsaktiver.....	6	2.266.325	2.783.910
ANLÆGSAKTIVER.....		17.744.362	19.061.947
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		57.887	76.881
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	50.000
Andre tilgodehavender.....		1.259.499	1.299.999
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.822	0
Tilgodehavender.....		1.328.208	1.426.880
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.328.208	1.426.880
AKTIVER.....		19.072.570	20.488.827

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.691.555	2.216.953
Overført resultat.....		8.154.244	8.604.945
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		133.333	140.238
EGENKAPITAL.....		10.179.132	11.162.136
Hensættelser til udskudt skat.....		356.524	531.469
Hensættelser til kapitalandele i dattervirksomheder.....		124.770	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		481.294	531.469
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.431.565	7.648.610
Gæld til pengeinstitutter.....		0	242.405
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	7.431.565	7.891.015
Gæld til realkreditinstitutter.....		217.046	268.797
Gæld til pengeinstitutter.....		193.927	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.500	19.500
Selskabsskat.....		0	66.924
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		35.555	0
Anden gæld.....		514.551	545.976
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.010
Kortfristede gældsforpligtelser.....		980.579	904.207
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.412.144	8.795.222
PASSIVER.....		19.072.570	20.488.827
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	2.216.953	8.604.945	140.238	11.162.136
Forslag til resultatdisponering.....		-542.354	-433.745	133.333	-842.766
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-140.238	-140.238
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi.....		116.956	-116.956		0
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-100.000	100.000		0
Egenkapital 31. december 2023.....	200.000	1.691.555	8.154.244	133.333	10.179.132

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	132.941	60.411	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.714	568	
	134.655	60.979	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-403.112	116.956	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-139.242	99.219	
	-542.354	216.175	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.187	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	38.000	27.313	
	40.187	27.313	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	90.721	65.064	
Regulering af udskudt skat.....	-174.945	0	
	-84.224	65.064	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		13.721.018	
Kostpris 31. december 2023.....		13.721.018	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.557.019	
Årets værdireguleringer.....		-800.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		1.757.019	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		15.478.037	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		15.478.037	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-800.000	
Dagsværdierne fastsat ud fra en afkastbaseret-model.			

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023.....		0	225.001		
Kostpris 31. december 2023.....		0	225.001		
Værdireguleringer 1. januar 2023.....		0	2.273.573		
Udloddet resultat		0	-100.000		
Årets værdireguleringer		0	-132.249		
Værdireguleringer 31. december 2023.....		0	2.041.324		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		0	2.266.325		
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.648.611	217.046	4.555.182	7.917.407	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	242.405	
	7.648.611	217.046	4.555.182	8.159.812	
Eventualposter mv. Eventualforpligtelser					8
Selskabet har stillet en selvskyldner kaution overfor selskaberne:					
- Jelomajo Ejendomme ApS					
- JHK Ejendomme ApS					
- S.K. 1 ApS					
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 33.555 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.648.611, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 16.278.037.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 940.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Kalhave Holding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.