

# Sø-Ga Invest ApS

Kirkholmvej 11 a, 7130 Juelsminde  
CVR-nr. 26 36 94 52

## Årsrapport for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.08.24

Pia Gadeberg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Sø-Ga Invest ApS  
Kirkholmvej 11 a  
7130 Juelsminde  
Hjemsted: Juelsminde  
CVR-nr.: 26 36 94 52  
Regnskabsår: 01.04 - 31.03

---

**Direktion**

---

Pia Gadeberg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24 for Sø-Ga Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 6. august 2024

**Direktionen**

Pia Gadeberg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Sø-Ga Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sø-Ga Invest ApS for regnskabsåret 01.04.23 - 31.03.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 6. august 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44109

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at være holdingselskab og anden hermed beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav på 5,25%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og der hersker derfor en risiko omkring denne værdiansættelse. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrelte og retvisende.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.23 - 31.03.24 udviser et resultat på DKK 229.465 mod DKK 545.218 for tiden 01.04.22 - 31.03.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.074.948.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>414.377</b>	<b>783.241</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-69.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>345.377</b>	<b>783.241</b>
Finansielle indtægter	5.176	0
Finansielle omkostninger	-56.250	-86.509
<b>Resultat før skat</b>	<b>294.303</b>	<b>696.732</b>
Skat af årets resultat	-64.838	-151.514
<b>Årets resultat</b>	<b>229.465</b>	<b>545.218</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	229.465	545.218
<b>I alt</b>	<b>229.465</b>	<b>545.218</b>

<b>AKTIVER</b>		31.03.24	31.03.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.790.000	8.859.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.790.000</b>	<b>8.859.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.790.000</b>	<b>8.859.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16.835
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.486
	Andre tilgodehavender	0	60.819
	Periodeafgrænsningsposter	34.125	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>34.125</b>	<b>82.140</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>626.294</b>	<b>387.910</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>660.419</b>	<b>470.050</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.450.419</b>	<b>9.329.050</b>



	31.03.24	31.03.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	160.000	160.000
Overført resultat	3.914.948	3.685.483
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.074.948</b>	<b>3.845.483</b>
Hensættelser til udskudt skat	679.490	701.043
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>679.490</b>	<b>701.043</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	733.593	791.765
2 Anden gæld	3.600.150	3.652.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.333.743</b>	<b>4.444.290</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	114.000	114.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.850	95.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.285	27.000
Selskabsskat	48.146	0
Anden gæld	81.957	102.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>362.238</b>	<b>338.234</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.695.981</b>	<b>4.782.524</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.450.419</b>	<b>9.329.050</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.04.22 - 31.03.23			
Saldo pr. 01.04.22	160.000	3.140.265	3.300.265
Forslag til resultatdisponering	0	545.218	545.218
Saldo pr. 31.03.23	160.000	3.685.483	3.845.483
Egenkapitalopgørelse for 01.04.23 - 31.03.24			
Saldo pr. 01.04.23	160.000	3.685.483	3.845.483
Forslag til resultatdisponering	0	229.465	229.465
Saldo pr. 31.03.24	160.000	3.914.948	4.074.948

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.04.23	5.701.410
Kostpris pr. 31.03.24	5.701.410
Dagsværdireguleringer pr. 01.04.23	3.157.590
Dagsværdireguleringer i året	-69.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.03.24	3.088.590
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.03.24	8.790.000

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.03.24	Gæld i alt 31.03.23
Gæld til realkreditinstitutter	60.000	490.000	793.593	850.765
Anden gæld	54.000	3.375.000	3.654.150	3.707.525
I alt	114.000	3.865.000	4.447.743	4.558.290

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.03.24	8.790.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-69.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 460 og et afkastkrav på 5,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til forventede lejeindtægter på t.DKK 550. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Oplys om de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.03.24.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 821 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.725.

Herudover er der givet pant på t.kr. 30 i ovennævnte investeringsejendom til sikkerhed for mellemregning med Ejerforeningen, samt deponeret et skadeløsbrev på ialt t.kr. 250 til sikkerhed for bankengagement.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsetidspunktet.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.