

## **7 Sover Invest A/S**

**Kolstrupvej 5  
8581 Nimtofte**

**CVR-nr. 26 68 22 66**

### **Årsrapport for 2022**

**(21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. januar 2023

---

Jesper Thygesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for 7 Sover Invest A/S.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 25. januar 2023

### Direktion

Jesper Busk Thygesen  
direktør

### Bestyrelse

Kirsten Nielsen

Maria Busk Nielsen

Henrik Kokholm Brok Nielsen

Jesper Busk Thygesen

Karna Marie Thygesen

Michael Kokholm Brok Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i 7 Sover Invest A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for 7 Sover Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Randers, den 25. januar 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Michael Møller  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1068

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	7 Sover Invest A/S Kolstrupvej 5 8581 Nimtofte
	CVR-nr.: 26 68 22 66
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 4. juli 2002
	Hjemsted: Syddjurs
<b>Bestyrelse</b>	Kirsten Nielsen Maria Busk Nielsen Henrik Kokholm Brok Nielsen Jesper Busk Thygesen Karna Marie Thygesen Michael Kokholm Brok Nielsen
<b>Direktion</b>	Jesper Busk Thygesen, direktør
<b>Revision</b>	National Revision Godkendte Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers SØ
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Vestergade 30 8963 Auning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning samt køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 63.005, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 417.064.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomheden forventer et aktivitetsniveau det kommende regnskabsår på niveau med indeværende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 7 Sover Invest A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, vedligeholdelse af ejendommene, administration, mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år. .

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netto-realisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto-realisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>164.045</b>	<b>100.076</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-52.343	-53.641
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.702</b>	<b>46.435</b>
Finansielle omkostninger		-38.271	-73.319
<b>Resultat før skat</b>		<b>73.431</b>	<b>-26.884</b>
Skat af årets resultat	1	-10.426	-1.223
<b>Årets resultat</b>		<b><u>63.005</u></b>	<b><u>-28.107</u></b>
Overført resultat		63.005	-28.107
		<b><u>63.005</u></b>	<b><u>-28.107</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.505.510</u>	<u>2.871.722</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.505.510</b></u>	<u><b>2.871.722</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.505.510</b></u>	<u><b>2.871.722</b></u>
Andre tilgodehavender		4.900	11.400
Udskudt skatteaktiv		163.071	156.403
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.395</u>	<u>13.982</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>179.366</b></u>	<u><b>181.785</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>179.366</b></u>	<u><b>181.785</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.684.876</b></u></u>	<u><u><b>3.053.507</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-82.936	-145.941
<b>Egenkapital</b>		<b>417.064</b>	<b>354.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.378.780	1.468.998
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.378.780</b>	<b>1.468.998</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	90.215	90.526
Banker		724.954	1.082.543
Selskabsskat		11.094	5.024
Anden gæld		62.769	52.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>889.032</b>	<b>1.230.450</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.267.812</b>	<b>2.699.448</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.684.876</b>	<b>3.053.507</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	17.094	13.024
Årets udskudte skat	-6.668	-11.801
	<u><b>10.426</b></u>	<u><b>1.223</b></u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.559.524	1.468.995	90.215	1.017.445
	<u><b>1.559.524</b></u>	<u><b>1.468.995</b></u>	<u><b>90.215</b></u>	<u><b>1.017.445</b></u>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.468.995, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.505.510.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

## Jesper Thygesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Busk Thygesen  
Direktør  
ID: 1496a878-02bf-413d-9a2a-a64e02fa88ac  
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 18:28:35  
Underskrevet med MitID



## Jesper Thygesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Busk Thygesen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1496a878-02bf-413d-9a2a-a64e02fa88ac  
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 18:28:35  
Underskrevet med MitID



## Kirsten Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kirsten Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 755d886f-f67f-4850-ae3e-890d729dac38  
Tidspunkt for underskrift: 30-01-2023 kl.: 10:12:11  
Underskrevet med MitID



## Maria Busk Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maria Busk Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c4580557-d27e-4f2f-8001-ff6c7e63b9ed  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 11:31:39  
Underskrevet med MitID



## Henrik Kokholm Brok Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Kokholm Brok Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5aa80e5e-0ffe-43cc-bfdc-fb7a19b66058  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 11:45:45  
Underskrevet med MitID



## Karna Marie Thygesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karna Marie Thygesen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 77c32a76-21e9-4410-aedd-5be641bf4aa8  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 09:32:49  
Underskrevet med MitID



## Michael Kokholm Brok Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michael Kokholm Brok Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 07b35e10-beed-4670-b9a1-45e84e452c7e  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 09:30:15  
Underskrevet med MitID



## Michael Møller

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Michael Møller  
Revisor  
ID: 1062506624480  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 09:55:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Thygesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Busk Thygesen

Dirigent

ID: 1496a878-02bf-413d-9a2a-a64e02fa88ac

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 09:58:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 413174pKZuJ249245898

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).