

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **7 Sover Invest A/S**

**Kolstrupvej 5, Battrupholt, 8581 Nimtofte**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024.

---

**Jesper Busk Thygesen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for 7 Sover Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 29. april 2024

### Direktion

Jesper Busk Thygesen  
Direktør

### Bestyrelse

Henrik Kokholm Brok Nielsen

Kirsten Nielsen

Michael Kokholm Brok Nielsen

Jesper Busk Thygesen

Maria Busk Nielsen

Karna Marie Thygesen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for 7 Sover Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 29. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Michael Morild Møller**

registreret revisor  
mne1068

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	7 Sover Invest A/S Kolstrupvej 5 Battrupholt 8581 Nimtofte  E-mail: jty@dlg.dk  CVR-nr.: 26 68 22 66 Stiftet: 4. juli 2002 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Kokholm Brok Nielsen, Østergårdsparken 1 Ugelbølle 8410 Rønde Kirsten Nielsen, Fjorddalen 7 Assentoft 8960 Randers SØ Michael Kokholm Brok Nielsen, Sanglærkevej 44 Assentoft 8960 Randers SØ Jesper Busk Thygesen, Kolstrupvej 5 Battrupholt 8581 Nimtofte Maria Busk Nielsen, Østergårdsparken 1 Ugelbølle 8410 Rønde Karna Marie Thygesen, Åkærvej 6D, 1. 0009 8410 Rønde
<b>Direktion</b>	Jesper Busk Thygesen, Kolstrupvej 5 Battrupholt 8581 Nimtofte, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland, Vestergade 30, 8963 Auning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning samt køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 7.402 kr. mod 164.045 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -106.806 kr. mod 63.005 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 7 Sover Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

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

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

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.402</b>	<b>164.045</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.914	-52.343
<b>Driftsresultat</b>	<b>-46.512</b>	<b>111.702</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-90.126	-38.271
<b>Resultat før skat</b>	<b>-136.638</b>	<b>73.431</b>
1 Skat af årets resultat	29.832	-10.426
<b>Årets resultat</b>	<b>-106.806</b>	<b>63.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	63.005
Disponeret fra overført resultat	-106.806	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-106.806</b>	<b>63.005</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.514.478	2.505.510
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.514.478</u>	<u>2.505.510</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.514.478</u></b>	<b><u>2.505.510</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	192.903	163.071
Tilgodehavende selskabsskat	6.000	0
Andre tilgodehavender	10.900	4.900
Periodeafgrænsningsposter	12.513	11.395
Tilgodehavender i alt	<u>222.316</u>	<u>179.366</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>222.316</u></b>	<b><u>179.366</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.736.794</u></b>	<b><u>2.684.876</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-189.743	-82.936
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>310.257</b>	<b>417.064</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	1.315.388	1.378.779
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.315.388	1.378.779
Kortfristet del af langfristet gæld	75.443	90.215
Gæld til pengeinstitutter	999.671	724.956
Selskabsskat	0	11.094
Anden gæld	36.035	62.768
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.111.149	889.033
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.426.537</b>	<b>2.267.812</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.736.794</b>	<b>2.684.876</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	-82.937	417.063
Årets overførte overskud eller underskud	0	-106.806	-106.806
	<b>500.000</b>	<b>-189.743</b>	<b>310.257</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	17.094
Årets regulering af udskudt skat	-29.832	-6.668
	<u><b>-29.832</b></u>	<u><b>10.426</b></u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.390.831	1.468.994
Heraf forfalder inden for 1 år	-75.443	-90.215
	<u><b>1.315.388</b></u>	<u><b>1.378.779</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>996.465</u>	<u>1.017.445</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.390.831 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.514.478 kr.		
<b>4. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		

# PENNEO

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

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

## Henrik Kokholm Brok Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5aa80e5e-0ffe-43cc-bfdc-fb7a19b66058

IP: 212.178.xxx.xxx

2024-04-30 08:57:17 UTC



## Maria Busk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c4580557-d27e-4f2f-8001-ff6c7e63b9ed

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-30 09:23:47 UTC



## Jesper Busk Thygesen (CPR valideret)

Direktør

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

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-04-30 13:49:28 UTC



## Jesper Busk Thygesen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-04-30 13:49:28 UTC



## Kirsten Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 755d886f-f67f-4850-ae3e-890d729dac38

IP: 212.178.xxx.xxx

2024-05-01 08:12:25 UTC



## Michael Kokholm Brok Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 07b35e10-beed-4670-b9a1-45e84e452c7e

IP: 212.178.xxx.xxx

2024-05-01 08:37:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: D3MU1-EBJFM-KEIOG-SV5IC-55112-3CL3Z

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 tidsstempelt 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/validator**



# PENNEO

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

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

## Karna Marie Thygesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 77c32a76-21e9-4410-aedd-5be641bf4aa8

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-02 09:19:53 UTC



## Michael Morild Møller

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 2ce1385a-2694-4f26-9361-22c4704a2576

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-05-02 10:15:00 UTC



## Jesper Busk Thygesen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-05-04 05:37:21 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 tidsstempelt 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/validator**