

Søhaven ApS

Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N

CVR-nr. 29 78 66 74

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022

Dirigent:

.....
Dan Ringsted Jacobsen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Søhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 21. juni 2022
Direktion:

.....
Lars Folkmann
direktør

.....
Dan Ringsted Jacobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Søhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 revisoreres 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 21. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Søhaven ApS
Adresse, postnr., by	Graham Bells Vej 27, 1., 8200 Aarhus N
CVR-nr.	29 78 66 74
Stiftet	1. november 2006
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Folkmann, direktør Dan Ringsted Jacobsen, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kapitalselskabets formål er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling, boligudlejning, eje kapitalandele i andre virksomheder og udlåne midler i forbindelse hermed samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 3.197 t.kr. mod et underskud på 1.237 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 4.917 t.kr.

Selskabet har solgt en ejenlejlighed beliggende i København med en gevinst.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste/bruttotab	448.278	-168.259
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.498.411	-177.495
	Resultat før finansielle poster	3.946.689	-345.754
4	Finansielle indtægter	620.238	0
5	Finansielle omkostninger	-463.059	-1.237.851
	Resultat før skat	4.103.868	-1.583.605
6	Skat af årets resultat	-907.182	346.217
	Årets resultat	3.196.686	-1.237.388
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.196.686	-1.237.388
		3.196.686	-1.237.388

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	16.200.000	18.625.049
		<u>16.200.000</u>	<u>18.625.049</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.200.000</u>	<u>18.625.049</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	100.665	7.024.511
		<u>100.665</u>	<u>7.024.511</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>100.665</u>	<u>7.024.511</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.300.665</u>	<u>25.649.560</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.791.984	1.595.298
		<u>4.916.984</u>	<u>1.720.298</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.916.984</u>	<u>1.720.298</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.112.400	141.100
		<u>1.112.400</u>	<u>141.100</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.112.400</u>	<u>141.100</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	8.253.439	16.600.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.822.330	6.979.129
	Skyldig selskabsskat	28.719	0
	Deposita	154.795	96.495
	Anden gæld	11.998	112.538
		<u>10.271.281</u>	<u>23.788.162</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.271.281</u>	<u>23.788.162</u>
	PASSIVER I ALT	<u>16.300.665</u>	<u>25.649.560</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 9 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.595.298	1.720.298
Overført via resultatdisponering	0	3.196.686	3.196.686
Egenkapital 31. december 2021	<u>125.000</u>	<u>4.791.984</u>	<u>4.916.984</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søhaven ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

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.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, udlejning og administration 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. januar - 31. december

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 administrationselskabet.

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.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Særlige poster

Selskabet har i indeværende år modtaget 620 t.kr. mod 0 t.kr. i 2020 i renteindtægter vedrørende rentekorrektioner fra tidligere år. Rentekorrektionerne er opstået efter genforhandling og gennemgang af tidligere års rentesats på bankengagementer. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten "finansielle indtægter".

kr.	2021	2020
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	3.902.993	-177.495
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-404.582	0
	<u>3.498.411</u>	<u>-177.495</u>
4 Finansielle indtægter		
Rentekorrektion	620.238	0
	<u>620.238</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	165.000	181.100
Andre finansielle omkostninger	298.059	1.056.751
	<u>463.059</u>	<u>1.237.851</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.719	0
Årets regulering af udskudt skat	971.300	-346.217
Refusion i sambeskatning	-92.837	0
	<u>907.182</u>	<u>-346.217</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		17.575.660
Tilgang i årets løb		961.541
Afgang i årets løb		-6.240.194
Kostpris 31. december 2021		<u>12.297.007</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		1.049.389
Årets værdiregulering		3.498.411
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver		-644.807
Opskrivninger 31. december 2021		<u>3.902.993</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>16.200.000</u>
Årets indregnede renter		<u>126.500</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Selskabets investeringsejendomme omfatter en investeringsejendom i Tilst, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.000 t.kr., og en boligudlejningsejendom i Solbjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.200 t.kr.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet arbejder med udviklingen af investeringsejendommen i Tilst, der omfatter ca. 20.000 byggeretskvaldratmeter. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er den gennemsnitlige pris pr. byggeretskvaldratmeter, der på nuværende tidspunkt udgør 600 kr. pr. byggeretskvaldratmeter.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien af boligudlejningsejendommen i Solbjerg er det gennemsnitlige afkastkrav, som i 2021 udgør 6,43%

9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden HPD Group ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominel 9.700 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 16.200 t.kr.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med banken, har selskabet afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende. Selskabet hæfter fuldstændig solidarisk.

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.”

Dan Ringsted Jacobsen

Direktion

På vegne af: Søhaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-21 11:11:42 UTC

NEM ID 

Dan Ringsted Jacobsen

Dirigent

På vegne af: Søhaven ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-21 11:11:42 UTC

NEM ID 

Lars Folkmann

Direktion

På vegne af: Søhaven ApS

Serienummer: 7211836e-35d3-4fab-9523-965013c208bf

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-21 12:23:29 UTC

Mit 

Henrik Pungvig Jensen


Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-21 12:35:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4IS0I-QIMAT-L00QM-04VNX-2LYBB-Q5TMJ

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 tidsstemplet 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/validate>