

Sønderby Erhverv ApS  
Gludvej 38  
7130 Juelsminde  
CVR-nr. 31 30 02 82

---

Årsrapport for 2023

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

*Knud Skou* 11/424

---

Knud Skou  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sønderby Erhverv 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

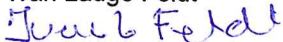
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderby, den 11/4-24

### Direktion

Ivan Lauge Feldt




### Bestyrelse

Knud Skou



Herluf Johansen



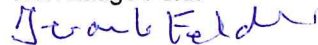
Jan Birkebæk Jensen



Niels Jørn Henriksen



Ivan Lauge Feldt



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til ledelsen i Sønderby Erhverv ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Sønderby Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den

11/4 24

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

  
Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor  
mne2483

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Sønderby Erhverv ApS  
Gludvej 38  
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 31 30 02 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Juelsminde

**Bestyrelse**

Knud Skou  
Herluf Johansen  
Jan Birkebæk Jensen  
Niels Jørn Henriksen  
Ivan Lauge Feldt

**Direktion**

Ivan Lauge Feldt

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og formuepleje, herunder køb, salg samt udlejning af fast ejendom, leasing og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi. Der henvises til beskrivelsen i "Anvendt regnskabspraksis" og noten "Usikkerhed ved indregning og måling".

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 95.576, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 803.175.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderby Erhverv ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 omsætning, ejendommens driftudgifter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostningersamt 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**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

### 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 føl-ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egen-kapitalen.

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 ud-skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>212.201</b>	<b>285.307</b>
Finansielle indtægter	1	5.693	4.374
Finansielle omkostninger	2	<u>-96.040</u>	<u>-58.817</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>121.854</b>	<b>230.864</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-26.278</u>	<u>-48.530</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>95.576</u></b>	<b><u>182.334</u></b>
Overført resultat		<u>95.576</u>	<u>182.334</u>
		<b><u>95.576</u></b>	<b><u>182.334</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	2.300.000	2.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.929	10.372
Andre tilgodehavender		184.392	191.699
<b>Tilgodehavender</b>		<b>192.321</b>	<b>202.071</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>192.321</b>	<b>202.071</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.492.321</b>	<b>2.502.071</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		603.175	507.598
<b>Egenkapital</b>		<b>803.175</b>	<b>707.598</b>
Hensættelse til udskudt skat		90.384	87.516
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>90.384</b>	<b>87.516</b>
Gæld til realkreditinstitutter		560.292	722.836
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>560.292</b>	<b>722.836</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	166.124	161.235
Banker		603.754	583.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		164.968	160.548
Selskabsskat		23.410	0
Anden gæld		31.214	28.214
Deposita		39.000	40.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.038.470</b>	<b>984.121</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.598.762</b>	<b>1.706.957</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.492.321</b>	<b>2.502.071</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	507.599	707.599
Årets resultat	0	95.576	95.576
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>603.175</b>	<b>803.175</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.693	4.374
	<b>5.693</b>	<b>4.374</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	96.040	58.817
	<b>96.040</b>	<b>58.817</b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.410	0
Regulering af udskudt skat	2.868	48.530
	<b>26.278</b>	<b>48.530</b>
 <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		5.872.418
Kostpris 31. december 2023		5.872.418
Værdireguleringer 1. januar 2023		-3.572.418
Værdireguleringer 31. december 2023		-3.572.418
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>2.300.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsnejendom på 3.475 m<sup>2</sup> i Hedensted, heraf 240 m<sup>2</sup> beboelse. Ejendommens erhvervsareal er i det væsentligste opført i træ. Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Erhvervsejendommen er beliggende i Hedensted og der er fastsat et afkastkrav på 10,8%.  
 Beregningen har taget udgangspunkt i følgende:  
 Den årlige leje andrager kr. 391.000.  
 Driftsomkostninger udgør 38% af lejeindtægterne.  
 Vedligeholdelsesomkostninger udgør kr. 11 pr. m<sup>2</sup>.  
 Administrationsomkostninger fastsættes til kr. 10.000.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved værdiansættelsen af investeringsjendommen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 10,8%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-1,0% DKK	Basis DKK	1,0 % DKK
Afkastprocent	9,8	10,8	11,8
Dagsværdi	2.544.000	2.300.000	2.113.000
Ændring i dagsværdi	244.000	0	-187.000

### 5 Langfristet gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	884.071	726.416	166.124	0
	<b>884.071</b>	<b>726.416</b>	<b>166.124</b>	<b>0</b>



## Noter

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold
- samlede omkostninger inkl. vedligeholdelse

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til type, beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 10,8 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Således betyder en stigning på f.eks. 1 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 187, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 1 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 244.

### 7 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Udover de i årsregnskabet oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Nykredit, restgæld t.kr. 726, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.300.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord på i alt t.kr. 604 er der givet ejerpant i stor t.kr. 400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.300.