

# Søgaard Handel & Invest ApS

Østergade 54A  
7430 Ikast

CVR-nr. 32 15 35 85

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. juni 2024

---

Claus Skals Søgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Søgaard Handel & Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min 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.

Ikast, den 13. juni 2024

### **Direktion**

Claus Skals Søgaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til ledelsen i Søgaard Handel & Invest ApS*

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

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 revisors 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.

Hornslet, den 13. juni 2024

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89

Hans Høj Nygaard  
statsautoriseret revisor  
mne40962

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Søgaard Handel & Invest ApS  
Østergade 54A  
7430 Ikast

CVR-nr.: 32 15 35 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Ikast-Brande

### Direktion

Claus Skals Søgaard, direktør

### Revisor

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje og vedligeholde ejendomme samt handel med ejendomme og formueaktiver samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse af afkastprocenten. Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt. Se endvidere beskrivelse i "Anvendt regnskabspraksis" og note 1 vedrørende "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 underskud på DKK 213.506, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.821.433.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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

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

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året ændret anvendelse af en af de tidligere investeringsejendomme, som fra 2023 klassificeres som domicilejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søgaard Handel & Invest 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 nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i takt med, at selskabet erhverver sig ret hertil i henhold til underliggende lejekontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Direkte omkostninger**

Selskabets direkte omkostninger omfatter ejendommens 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.

Herudover omfatter direkte omkostninger indkøbte varer til videresalg.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

### **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.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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>
Øvrige bygninger	50 år	3.844.966 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

### *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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 armslængde 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.

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

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,6 % - 7,8 %, hvilket skal ses i forhold til afkast jf. Colliers markedsrapport.

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.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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, 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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.829.854</b>	<b>1.155.323</b>
Personaleomkostninger	2	-821.019	-322.990
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-114.296	-56.813
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>894.539</b>	<b>775.520</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-657.000	203.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>237.539</b>	<b>978.520</b>
Finansielle indtægter		14.642	4.269
Finansielle omkostninger	4	-455.760	-330.742
<b>Resultat før skat</b>		<b>-203.579</b>	<b>652.047</b>
Skat af årets resultat	5	-9.927	-146.710
<b>Årets resultat</b>		<b>-213.506</b>	<b>505.337</b>
Overført resultat		-213.506	505.337
		<b>-213.506</b>	<b>505.337</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Rettigheder		<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1</u></b>	<b><u>0</u></b>
Investeringsjendomme		8.207.000	15.130.000
Domicilejendomme		6.217.579	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>348.437</u>	<u>451.937</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>14.773.016</u></b>	<b><u>15.581.937</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.773.017</u></b>	<b><u>15.581.937</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>1.699</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>1.699</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		266.428	22.379
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		133	0
Andre tilgodehavender		8.042	91.437
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.613</u>	<u>31.262</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>308.216</u></b>	<b><u>145.078</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.173.242</u></b>	<b><u>1.449.242</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.483.157</u></b>	<b><u>1.594.320</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.256.174</u></b>	<b><u>17.176.257</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	500.000
Overført resultat		<u>5.781.433</u>	<u>5.534.939</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.821.433</u></b>	<b><u>6.034.939</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.172.926</u>	<u>1.202.313</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.172.926</u></b>	<b><u>1.202.313</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.351.894	4.705.041
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.287.943	4.027.550
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>10.566</u>	<u>9.667</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>8.650.403</u></b>	<b><u>8.742.258</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	354.416	360.523
Modtagne forudbetalinger fra kunder		352.216	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.178	233.801
Selskabsskat		0	19.272
Skyldigt sambeskatningsbidrag		39.314	0
Anden gæld		528.288	457.151
Deposita		<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.611.412</u></b>	<b><u>1.196.747</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.261.815</u></b>	<b><u>9.939.005</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.256.174</u></b>	<b><u>17.176.257</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	5.534.939	6.034.939
Kontant kapitalnedsættelse	-460.000	460.000	0
Årets resultat	0	-213.506	-213.506
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>5.781.433</u></b>	<b><u>5.821.433</u></b>



## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes 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.

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

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,50 % i afkastkrav, at ejendommens dagsværdi falder med TDKK 550, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med TDKK 638.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt.

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	816.384	323.262
Andre omkostninger til social sikring	4.635	-272
	<u><b>821.019</b></u>	<u><b>322.990</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-657.000</u>	<u>203.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-657.000</b></u>	<u><b>203.000</b></u>
	<u><b>-657.000</b></u>	<u><b>203.000</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	241.121	188.018
Andre finansielle omkostninger	214.639	127.363
Kursreguleringer omkostninger	0	15.361
	<u><b>455.760</b></u>	<u><b>330.742</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	39.314	19.272
Årets udskudte skat	<u>-29.387</u>	<u>127.438</u>
	<u><b>9.927</b></u>	<u><b>146.710</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	13.581.717
Overførsler i årets løb	<u>-6.527.544</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.054.173</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.548.283
Årets værdireguleringer	-657.000
Overførsler i årets løb	<u>261.544</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.152.827</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>8.207.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi 31. december 2023 med beboelses- og erhvervsjendomme kr. 8.207.000. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen er på kr. 657.000.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet har tre investeringsejendomme, der er beliggende i Ikast, og består af bolig-, retail- og kontorejendomme. Den fjerde investeringsejendom er beliggende i Silkeborg og er et rækkehus.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved brug af den afkastbaserede model.

Ejendommene er udlejet i regnskabsåret 2023. Der er budgetteret med årlig leje på 850 t.kr., svarende til skønnet markedsleje. Det er herudover forudsat, at der i 2024 skal afholdes ca. 128 t.kr. til normal vedligeholdelse for at opretholde de nuværende lejeindtægter.

Afkastkravet udgør 5,6 % - 7,8 % pr. 31.12.2023.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

## Noter

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

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,6 % - 7,8 %. Det kan opgøres til 6,4 % i gennemsnit.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,9	6,4	6,9
Dagsværdi	8.845.000	8.207.000	7.657.000
Ændring i dagsværdi	638.000	0	-550.000

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.065.564	4.706.310	354.416	2.762.415
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.027.550	4.287.943	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	9.667	10.566	0	0
	<u>9.102.781</u>	<u>9.004.819</u>	<u>354.416</u>	<u>2.762.415</u>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Claus Søgaard Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.706, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 14.425.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.800, der giver pant i ovenstående ejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.800 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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.

## Claus Skals Søgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Skals Søgaard

Direktør

ID: 5c7538e0-9890-486e-b6b2-9bcb16caf4c2

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 17:02:20

Underskrevet med MitID



## Hans Høj Nygaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Høj Nygaard

Revisor

ID: 4dcbba0e-6b0a-483c-b1b4-ed74ea30053

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 18:14:50

Underskrevet med MitID



## Claus Skals Søgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Skals Søgaard

Dirigent

ID: 5c7538e0-9890-486e-b6b2-9bcb16caf4c2

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 18:26:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 02d5e8SNMyp251862357

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).