

# **Søgaard Handel og Invest A/S**

**Østergade 54A  
7430 Ikast**

**CVR-nr. 32 15 35 85**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. juli 2023

---

Claus Skals Søgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Søgaard Handel og 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.

Ikast, den 14. juli 2023

### Direktion

Tina Blicher Buch  
direktør

### Bestyrelse

Tina Blicher Buch

Claus Skals Søgaard

Caroline Arndt Søgaard

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til ledelsen i Søgaard Handel og Invest A/S*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søgaard Handel og Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hornslet, den 14. juli 2023

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

Hans Høj Nygaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 40962

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Søgaard Handel og Invest A/S Østergade 54A 7430 Ikast  CVR-nr.: 32 15 35 85  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  Hjemsted: Ikast-Brande
<b>Bestyrelse</b>	Tina Blicher Buch Claus Skals Søgaard Caroline Arndt Søgaard
<b>Direktion</b>	Tina Blicher Buch, direktør
<b>Revisor</b>	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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 505.337, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.034.939.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søgaard Handel og Invest A/S for 2022 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 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.

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**

### **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.

### **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- 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

#### 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>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 kr.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 velinformede 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 2022 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 individuel fastsat 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 4,5 % - 8,0 %, 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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 netrealisationsværdi.

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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.155.323</b>	<b>803.972</b>
Personaleomkostninger	2	-322.990	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.813	-50.000
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>775.520</b>	<b>753.972</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	203.000	723.761
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>978.520</b>	<b>1.477.733</b>
Finansielle omkostninger	4	-326.473	-204.441
<b>Resultat før skat</b>		<b>652.047</b>	<b>1.273.292</b>
Skat af årets resultat	5	-146.710	-280.658
<b>Årets resultat</b>		<b>505.337</b>	<b>992.634</b>
Overført resultat		505.337	992.634
		<b>505.337</b>	<b>992.634</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	15.130.000	14.927.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>451.937</u>	<u>425.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.581.937</u></b>	<b><u>15.352.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.581.937</u></b>	<b><u>15.352.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.379	10.325
Andre tilgodehavender		91.437	182.094
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.262</u>	<u>5.399</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>145.078</u></b>	<b><u>197.818</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.449.242</u></b>	<b><u>703.532</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.594.320</u></b>	<b><u>901.350</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.176.257</u></b>	<b><u>16.253.350</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>5.534.939</u>	<u>5.029.602</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.034.939</u></b>	<b><u>5.529.602</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.202.313</u>	<u>1.074.875</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.202.313</u></b>	<b><u>1.074.875</u></b>
Banker		0	2.075.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.705.041	1.937.287
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.027.550	2.685.832
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>9.667</u>	<u>1.737.459</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>8.742.258</u></b>	<b><u>8.435.578</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	360.523	519.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser		233.801	481.107
Selskabsskat		19.272	45.980
Anden gæld		457.151	17.700
Deposita		<u>126.000</u>	<u>149.100</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.196.747</u></b>	<b><u>1.213.295</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.939.005</u></b>	<b><u>9.648.873</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.176.257</u></b>	<b><u>16.253.350</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	5.029.602	5.529.602
Årets resultat	0	505.337	505.337
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>5.534.939</u></b>	<b><u>6.034.939</u></b>



## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 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 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.

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 1.022, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,50 % betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med TDKK 1.185.

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>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	323.262	0
Andre omkostninger til social sikring	-272	0
	<u><b>322.990</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>203.000</u>	<u>723.761</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>203.000</b></u>	<u><b>723.761</b></u>
	<u><b>203.000</b></u>	<u><b>723.761</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	188.018	82.714
Andre finansielle omkostninger	123.094	121.727
Kursreguleringer omkostninger	15.361	0
	<u><b>326.473</b></u>	<u><b>204.441</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.272	45.980
Årets udskudte skat	<u>127.438</u>	<u>234.678</u>
	<u><b>146.710</b></u>	<u><b>280.658</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>13.581.717</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>13.581.717</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.345.283
Årets værdireguleringer	<u>203.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>1.548.283</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>15.130.000</u></u></b>

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

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi 31. december 2022 med beboelses- og erhvervsjendomme kr. 15.130.000. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen er på kr. 203.000.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets 4 investeringsejendomme, der er beliggende i Ikast, består af en bolig-, retail- og kontorejendom samt en industriejendom. Den femte 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 2022. Der er budgetteret med årlig leje på 1.457 t.kr., svarende til skønnet markedsleje. Det er herudover forudsat, at der i 2023 skal afholdes ca. 218 t.kr. til normal vedligeholdelse for at opretholde de nuværende lejeindtægter.

Afkastkravet udgør 4,5 %-8,0 % pr. 31.12.2022.

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 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 8,0 %. Det kan opgøres til 6,0 % i gennemsnit.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	16.315.000	15.130.000	14.108.000
Ændring i dagsværdi	1.185.000	0	-1.022.000

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	500.000
Tilgang i årets løb	83.750
Kostpris 31. december 2022	583.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	75.000
Årets afskrivninger	56.813
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	131.813
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>451.937</b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.325.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.206.695	5.065.564	360.523	3.172.597
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.685.832	4.027.550	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	1.737.459	9.667	0	0
	<u><b>8.954.986</b></u>	<u><b>9.102.781</b></u>	<u><b>360.523</b></u>	<u><b>3.172.597</b></u>

### 9 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.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.066, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 15.130.

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.

## Tina Blicher Buch

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tina Blicher Buch

Direktør

ID: b8f3c1ae-c06e-4ce1-af6c-4382e396af31

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 13:55:03

Underskrevet med MitID



## Tina Blicher Buch

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tina Blicher Buch

Bestyrelsesmedlem

ID: b8f3c1ae-c06e-4ce1-af6c-4382e396af31

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 13:55:03

Underskrevet med MitID



## Caroline Arndt Søgaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Caroline Arndt Søgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: 9208-2002-2-252456389176

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 15:11:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Claus Skals Søgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Skals Søgaard

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 13:51:16

Underskrevet med MitID



## Hans Høj Nygaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Hans Høj Nygaard

Revisor

ID: 58496002

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 15:13:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Claus Skals Søgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Skals Søgaard

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 17:07:38

Underskrevet med MitID

