

**EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS**  
**Geding Søvej 6**  
**8381 Tilst**

**CVR-nummer: 33947658**

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. juni 2024

---

Ove Thisted Jørgensen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

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

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter .....	15

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 5. juni 2024

#### **Direktion**

Karsten Overgaard Sørensen

Ove Thisted Jørgensen

## Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 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.

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.

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.

**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.

Hinnerup, den 5. juni 2024

**Revisorhuset Hinnerup**

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen  
registreret revisor  
mne34464

**Selskabet**

EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS  
Geding Søvej 6  
8381 Tilst

CVR-nr.: 33 94 76 58  
Stiftet: 20. september 2011  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Karsten Overgaard Sørensen  
Ove Thisted Jørgensen

**Revisor**

Revisorhuset Hinnerup  
registreret revisionsanpartsselskab  
Bogøvej 15  
8382 Hinnerup

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning heraf samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## **GENERELT**

Årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Indtægter fra kapitalandele er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet som nettoomsætning i resultatopgørelsen.

### **Produktionsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på



baggrund af DCF-modellen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. For 2021 er nettoforrentningen fastsat til 8%.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>969.482</b>	<b>892.008</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>969.482</b>	<b>892.008</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-975.259	-49.500
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-5.777</b>	<b>842.508</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-532.103	-272.779
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-537.880</b>	<b>569.729</b>
Skat af årets resultat .....	100.064	-126.561
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-437.816</b>	<b>443.168</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-437.816	443.168
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-437.816</b>	<b>443.168</b>

## AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	19.275.881	19.166.479
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>19.275.881</b>	<b>19.166.479</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>19.275.881</b>	<b>19.166.479</b>
Andre tilgodehavender .....	46.473	55.082
Udskudt skatteaktiv.....	74.625	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>121.098</b>	<b>55.082</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>121.098</b>	<b>55.082</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>19.396.979</b>	<b>19.221.561</b>

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat .....	2.960.066	3.397.883
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>3.040.066</b>	<b>3.477.883</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	0	122.723
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>0</b>	<b>122.723</b>
Prioritetsgæld.....	3.305.909	3.410.140
Deposita .....	326.800	253.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	5.401.498	5.376.770
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.371.312	2.258.690
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>11.405.519</b>	<b>11.299.410</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	146.160	188.089
Kreditinstitutter.....	3.468.715	3.093.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	9.999	10.001
Selskabsskat.....	57.301	111.451
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.269.219	918.426
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.951.394</b>	<b>4.321.545</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>16.356.913</b>	<b>15.620.955</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>19.396.979</b>	<b>19.221.561</b>

- 1 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo .....	3.397.882	2.954.715
Årets resultat .....	-437.816	443.168
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>2.960.066</b>	<b>3.397.883</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.040.066</b>	<b>3.477.883</b>

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme.....	19.275.881	19.166.479
	<u>19.275.881</u>	<u>19.166.479</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme.....	-975.259	-49.500
	<u>-975.259</u>	<u>-49.500</u>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Ingen.		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld, 3.598 t.kr. er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 19.276 t.kr.		
Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der stillet sikkerhed for 4.000 t.kr. i bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 4.200 t.kr.		

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.

## Karsten Overgaard Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Overgaard Sørensen

Direktør

ID: d7bbb9c5-05ee-47f4-82f4-9417235dd662

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2024 kl.: 08:00:40

Underskrevet med MitID



## Ove Thisted Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ove Thisted Jørgensen

Direktør

ID: 26bf3f62-d962-4644-9cb3-3c39c939990e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 16:06:47

Underskrevet med MitID



## Ove Thisted Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ove Thisted Jørgensen

Dirigent

ID: 26bf3f62-d962-4644-9cb3-3c39c939990e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 16:06:47

Underskrevet med MitID



## Bjarne Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Hansen

Revisor

ID: eaae4617-0fe7-4848-9c2e-8d4697c18454

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2024 kl.: 08:52:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0e3dc6UnPwxw251838830

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).