



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

SØNDERHØJ SHIPPING- OG EJENDOMSINVESTERING II APS
C/O MICROTECH SOFTWARE A/S, SØNDERHØJ 7A, 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juli 2024

Jan Søren Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS
c/o MicroTech Software A/S, Sønderhøj 7A
8260 Viby J

CVR-nr.: 35 68 03 49
Stiftet: 9. marts 2014
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jan Søren Poulsen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
7100 Vejle

Pengeinstitut Middelfart Sparekasse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 2. juli 2024

Direktion:

Jan Søren Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 regnskabsåret 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vejle, den 2. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Bjerregaard Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47803

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive rederivirksomhed i Danmark og udlandet samt investere i ejendomme i Danmark og udlandet, herunder, men ikke begrænset til, gennem K/S konstruktioner. Selskabet kan endvidere investere i værdipapirer og finansielle instrumenter af enhver art.

Selskabet har aktuelt ejerandele i 2 danske erhvervsejendomme beliggende i Horsens og Aarhus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.135.005, hvilket ledelsen betragter som klart utilfredsstillende.

Der har i lighed med de foregående år været en positiv primær drift i begge de underliggende ejendomme, men en væsentlig negativ værdiregulering af ejendommen i Horsens som følge lejenedsættelse, tomgang samt et forøget afkastkrav ved værdiansættelsen.

Den negative værdiregulering af ejendommen i Horsens var i 2023 på kr. 7,6 mio. for den samlede ejendom, hvilket belaster regnskabet for Sønderhøj shipping- ejendomsinvestering II med kr. 1,1 mio.

Den underliggende ejendom i Horsens er herefter værdiansat svarende til et afkast på 6,25 %. Det kan oplyses, at ejendommens ankerlejer er en del af Coop koncernen, som netop har meddelt, at man som led i en større omstrukturering lukker en række butikker. Butikken i Horsens er ikke blandt de butikker, som lukkes, hvilket tages som et forsigtigt positivt tegn.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2023 kr. 11.389.147

Selskabet er finansieret udelukkende ved egenkapital, så selskabet er fortsat særdeles velkonsolideret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er afspejlet i regnskabet inklusive ledelsesberetningen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER OG KAPITALINTERESSER.....	1	-1.130.341	-738.570
Eksterne omkostninger.....		-17.500	-29.413
DRIFTSRESULTAT.....		-1.147.841	-767.983
Andre finansielle indtægter.....	2	142.768	87.114
Andre finansielle omkostninger.....		-3.601	-56.322
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.008.674	-737.191
Skat af årets resultat.....	3	-126.331	98.599
ÅRETS RESULTAT.....		-1.135.005	-638.592
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	7.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-1.130.341	-738.570
Overført resultat.....		-4.664	-6.900.022
I ALT.....		-1.135.005	-638.592

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.660.020	11.108.026
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		5.666.228	6.573.563
Finansielle anlægsaktiver.....	4	9.326.248	17.681.589
ANLÆGSAKTIVER.....		9.326.248	17.681.589
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.864.013	2.879.760
Andre tilgodehavender.....		2.301	2.301
Tilgodehavender.....		2.866.314	2.882.061
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	55.672	87.818
Værdipapirer og kapitalandele.....		55.672	87.818
Likvide beholdninger.....		295.144	2.483
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.217.130	2.972.362
AKTIVER.....		12.543.378	20.653.951

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		102.000	102.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		8.586.350	9.596.691
Overført resultat.....		2.700.797	2.825.461
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	7.000.000
EGENKAPITAL.....		11.389.147	19.524.152
Hensættelse til udskudt skat.....		1.042.670	1.002.900
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.042.670	1.002.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Selskabsskat.....		86.561	101.899
Kortfristede gældsforpligtelser.....		111.561	126.899
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		111.561	126.899
PASSIVER.....		12.543.378	20.653.951
 Eventualposter mv.	 6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	102.000	9.596.691	2.825.461	7.000.000	19.524.152
Forslag til resultatdisponering.....		-1.130.341	-4.664		-1.135.005
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-7.000.000	-7.000.000
Overførsler					
Afgang/ophør.....		345.000	-345.000		0
Modt./dekl. udbytte.....		-225.000	225.000		0
Egenkapital 31. december 2023.....	102.000	8.586.350	2.700.797	0	11.389.147

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser			1
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-448.006	-292.018	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-682.335	-446.552	
	-1.130.341	-738.570	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	85.636	79.004	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	57.132	8.110	
	142.768	87.114	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.561	101.962	
Regulering af udskudt skat.....	39.770	-200.561	
	126.331	-98.599	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i	Kapitalandele i	
kr.	dattervirk-	kapitalinteresser	
	somheder		
Kostpris 1. januar 2023.....	200.000	884.900	
Afgang.....	0	-345.000	
Kostpris 31. december 2023.....	200.000	539.900	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	10.908.026	5.688.663	
Udloddet resultat	-7.000.000	-225.000	
Årets resultat	-448.006	-682.335	
Værdiregulering ved tilgang ved fusion	0	345.000	
Værdireguleringer 31. december 2023.....	3.460.020	5.126.328	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	3.660.020	5.666.228	
Andre værdipapirer og kapitalandele			5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aktier	
Dagsværdi 31. december 2023.....		55.672	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		10.045	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MicroTech Software A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2023

2022

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og kapitalinteressers underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.