

*Sloth Bolig ApS  
Jegstrupvej 69  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 36 44 84 15*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. juni 2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Sloth Bolig ApS Jegstrupvej 69 8800 Viborg
	CVR-nr.: 36 44 84 15 Stiftet: 1. december 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Sloth Laursen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Høj Amstrup Holding ApS, Møgelvang 11, 8800 Viborg Sloth Holding, Viborg ApS, Jegstrupvej 69, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. juni 2024

### **Direktion**

Thomas Sloth Laursen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Sloth Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sloth Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Viborg, den 21. juni 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lisbeth Stenholt  
Registreret revisor  
mne10998

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har i dette regnskabsår investeret i et projekt med at bygge 5 rækkehuse til udlejning. I dette regnskab bygges de 5 rækkehuse. De er alle udlejet i år 2024 og derfor forventes egenkapitalen at reetableres ved egen indtjening.

Årets udvikling og resultat anses for forventeligt.

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

De 5 rækkehuse er efter regnskabsårets udløb udlejet.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Sloth Bolig 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.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, 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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, som svarer 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>188.965</b>	<b>72.013</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>188.965</b>	<b>72.013</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	-2.745
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>188.965</b>	<b>69.268</b>
Andre finansielle indtægter .....	37	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	-23.410
Andre finansielle omkostninger .....	-264.629	-45.133
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-75.627</b>	<b>725</b>
Skat af årets resultat .....	-911	-966
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-76.538</b>	<b>-241</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	89.427
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	142.825	0
Overført resultat .....	-219.363	-89.668
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-76.538</b>	<b>-241</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme .....	4.242.712	2.581.989
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.242.712</b>	<b>2.581.989</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.242.712</b>	<b>2.581.989</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	49.092	0
Selskabsskat .....	5.986	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>55.078</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>42.301</b>	<b>85.834</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>97.379</b>	<b>85.834</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.340.091</b>	<b>2.667.823</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	-219.362	1
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	89.427
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-169.362</b>	<b>139.428</b>
Prioritetsgæld.....	0	645.113
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	968.863	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>968.863</b>	<b>645.113</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	50.000	31.800
Kreditinstitutter.....	3.448.690	1.273.496
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	537.311
Selskabsskat.....	0	966
Anden gæld.....	41.900	39.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.540.590</b>	<b>1.883.282</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.509.453</b>	<b>2.528.395</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.340.091</b>	<b>2.667.823</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

Investerings-  
ejendomme**1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Selskabet har i dette regnskabsår bygget 5 rækkehuse til udlejning. Renter og låneomkostninger af lån til at bygge de 5 rækkehuse har resulteret i et underskud der gør at kapitalen pr. 31. december 2023 er tabt. Selskabet lejer rækkehusene ud i år 2024 og forventer derfor ved egen indtjening at kunne reetablere kapitalen.

**2 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo .....	2.581.433
Tilgang i årets løb .....	2.978.487
Afgang i årets løb .....	-1.317.208
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023 .....	4.242.712
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	557
Afgang i årets løb .....	-557
	<hr/>
	0
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.242.712</b>
	<hr/> <hr/>

Dagsværdi 31. december, boliglejemål kr. 4.242.712

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. 0

Investeringsejendomme består af 5 rækkehuse i Løgstrup. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør

Rækkehusene i Løgstrup er medtaget til anskaffelsessum da det først er helt færdigt i år 2024.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	676.913	0	0	0
Gæld til virksomheds- deltagere og ledelse .....	0	1.018.863	50.000	550.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>676.913</b>	<b>1.018.863</b>	<b>50.000</b>	<b>550.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

### **4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 5.275.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Sloth Laursen

Direktør

Serienummer: 68cae2cc-59c3-416a-aabd-c509b83a0db7

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-21 10:30:51 UTC



## Lisbeth Stenholt

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S

Serienummer: 48a97ce4-3587-40aa-93c1-ea340d7b2756

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-21 10:33:17 UTC



## Thomas Sloth Laursen

Dirigent

Serienummer: 68cae2cc-59c3-416a-aabd-c509b83a0db7

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-21 10:35:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7JMAN-SIVOL-6KDZO-6VIZI-8TT5E-8NC6Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**