

## **Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS**

**Sønderskovvej 17**

**8362 Hørning**

**CVR-nr. 39 04 32 70**

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 14/06 2024

---

Jesper Nicholaisen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS  
Sønderskovvej 17  
8362 Hørning

CVR-nr.: 39 04 32 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Jesper Nicholaisen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 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.

Hørning, den 7. juni 2024

## Direktion

Jesper Nicholaisen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisoreres 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.

Horsens, den 7. juni 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Sønderskovvej 17, 8362 Hørning eller anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 545.376, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 5.431.177.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sønderskovvej 17 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 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes inklusive moms.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

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

### 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 afkastbase-ret 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 individuelt 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.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er opgjort på et velfungerende aktiemarked.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>720.192</b>	<b>606.594</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(102.117)</u>	<u>(402.644)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>618.075</b>	<b>203.950</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>166.943</u>	<u>(22.072)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>785.018</b>	<b>181.878</b>
Finansielle indtægter	2,3	172.768	623.403
Finansielle omkostninger	4	<u>(258.484)</u>	<u>(289.759)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>699.302</b>	<b>515.522</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(153.926)</u>	<u>(149.950)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>545.376</u></b>	<b><u>365.572</u></b>
Overført resultat		<u>545.376</u>	<u>365.572</u>
		<b><u>545.376</u></b>	<b><u>365.572</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		10.261.538	10.094.595
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>10.261.538</u>	<u>10.094.595</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.261.538</u>	<u>10.094.595</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		270.091	396.911
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>455.747</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>270.091</u>	<u>852.658</u>
Værdipapirer	2	<u>2.394.773</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>2.394.773</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>966.973</u>	<u>2.630.925</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.631.837</u>	<u>3.483.583</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>13.893.375</u>	<u>13.578.178</u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.381.177	4.835.802
<b>Egenkapital</b>		<b>5.431.177</b>	<b>4.885.802</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.443.732	1.366.578
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.443.732</b>	<b>1.366.578</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.582.937	5.749.494
Deposita		802.700	802.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>6.385.637</b>	<b>6.552.194</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	198.500	243.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		263.890	258.140
Skyldigt sambeskatningsbidrag		76.670	114.378
Anden gæld		93.769	157.482
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>632.829</b>	<b>773.604</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.018.466</b>	<b>7.325.798</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.893.375</b>	<b>13.578.178</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	4.835.801	4.885.801
Årets resultat	0	545.376	545.376
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>5.381.177</b>	<b>5.431.177</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>102.117</u>	<u>402.644</u>
	<b>102.117</b>	<b>402.644</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>170.079</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.394.773</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	2.689	0
Kursreguleringer	<u>170.079</u>	<u>623.403</u>
	<b>172.768</b>	<b>623.403</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>258.484</u>	<u>289.759</u>
	<b>258.484</b>	<b>289.759</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	76.772	114.378
Årets udskudte skat	77.154	35.572
	<b>153.926</b>	<b>149.950</b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
		<u>9.910.710</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>9.910.710</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>9.910.710</u>
		183.885
Værdireguleringer 1. januar 2023		166.943
Årets værdireguleringer		<u>350.828</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>350.828</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>10.261.538</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 17 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 12 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 5 % af lejeindtægterne.



## Noter til årsrapporten

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

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultat de sidste 3 år har været 689 t.kr. Ejendommenes forventede driftsresultat for det kommende år er på 667 t.kr. og forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse tager hensyn til risiko for vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,5 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for standard beliggende kontor-/industri ejendomme i Aarhus-området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/6,5 \% = 15,38 \times 667 \text{ t.kr.} =) 10.262 \text{ t.kr.}$  i lighed med forventningerne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate og et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 6,5 %.

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

	<b>(0,5)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	11.116.666	10.261.538	9.528.571
Ændring i dagsværdi	855.128	0	(732.967)

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	1.366.578	1.331.006
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	77.154	35.572
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>1.443.732</b>	<b>1.366.578</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.443.732	1.366.578
	<b>1.443.732</b>	<b>1.366.578</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.993.098	5.781.437	198.500	4.788.938
Deposita	802.700	802.700	0	0
	<b>6.795.798</b>	<b>6.584.137</b>	<b>198.500</b>	<b>4.788.938</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JNI 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, 5.781 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.262 t.kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve for i alt 514 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.