

Søndersø Invest II ApS
CVR.NR. 39 31 03 33
Ahornvænget 23
5471 Søndersø

Årsrapport for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16.06.2023

Martin Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsrapport 01.01.2022 - 31.12.2022	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Søndersø Invest 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 16. juni 2023

Direktion

Martin Eriksen
administrerende direktør

Selskabsoplysninger

Selskab

Søndersø Invest II ApS

Ahornvænget 23

5471 Søndersø

CVR-nr.: 39 31 03 33

Hjemstedskommune: Nordfyns

Regnskabsår: 01.01.-31.12.

Direktion

Martin Eriksen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er formueforvaltning, herunder investering af udlejningsejendomme samt andet beslægtet aktivitet hermed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år. Dog er sammenligningstallene ikke direkte sammenlignelige, da regnskabsåret er omlagt grundet etablering af koncernforhold.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode af regnskabsåret, hvor der har været foretaget udlejning. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til associerede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Bruttoresultat		<u>121.672</u>	<u>-1</u>
Driftsresultat			
Andre finansielle omkostninger	1	<u>-56.070</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		65.602	-1
Skat af årets resultat	2	<u>-14.144</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>51.458</u>	<u>-1</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		<u>51.458</u>	<u>-1</u>
		<u>51.458</u>	<u>-1</u>

Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Investeringsjendomme	3	<u>2.809.275</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.809.275</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		<u>23.802</u>	<u>423</u>
Tilgodehavender i alt		<u>23.802</u>	<u>423</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>23.802</u>	<u>423</u>
Aktiver i alt		<u>2.833.077</u>	<u>423</u>

Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		399.108	348
Egenkapital i alt		<u>449.108</u>	<u>398</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>1.474.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.474.000</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		72.000	0
Bankgæld		4.769	0
Skyldig selskabsskat	2	14.582	0
Gæld til associerede virksomheder		173.152	0
Anden gæld		<u>645.466</u>	<u>25</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>909.969</u>	<u>25</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.383.969</u>	<u>25</u>
Passiver i alt		<u><u>2.833.077</u></u>	<u><u>423</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo 01.01.2022	50.000	347.650	397.650
Ifølge resultatfordeling	0	51.458	51.458
Egenkapital 31.12.2022	50.000	399.108	449.108

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	2.592	0
Renteomkostninger i øvrigt	53.479	0
Finansielle omkostninger i alt	56.070	0

2. Skatter

Hensættelser til selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Ifølge resul- tatopgørelse 2022 kr.
Tilgodehavende selskabsskat 01.01.2022	215	0	0
Skat af årets resultat	14.574	0	14.574
Regulering skat tidligere år	-430	0	-430
Restskattetillæg	627	0	0
Renteudgifter til offentlige myndigheder	16	0	0
Betalt/modtaget selskabsskat	-419	0	0
Skyldig selskabsskat	14.582	0	
Skat af årets resultat		0	14.144

Noter

	Investerings- Ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	0
Tilgange	<u>2.809.275</u>
Kostpris ultimo	<u>2.809.275</u>
Dagsværdireguleringer primo	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>2.809.275</u></u>

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Selskabets ejendom er til privat beboelse og er beliggende på Nordfyn.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentningsprocent på 5,44% i 2022.

Ved en stigning på 0,5% i forrentningsprocenten vil ejendommens værdi falde med ca. 239 t.kr.

Ved et fald i forrentningsprocenten på 0,5% vil ejendommens værdi stige med ca. 282 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 1.186 efter 5 år.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet ejerpantebrev på 1.800 t.kr. i selskabets ejendomme. Bogført værdi heraf udgør pr. 31.12.2022 2.809 t.kr.