

# **Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS**

**Sugebækvej 3  
8653 Them**

**CVR-nr. 39 41 47 32**

**Årsrapport for 2021  
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. juni 2022

---

Tobias Baadsgaard Bruun  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Søhøjlandets Ejendomsinvest 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Them, den 13. juni 2022

### **Direktion**

Tobias Baadsgaard Bruun  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor 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.

Silkeborg, den 13. juni 2022

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34151

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS  
Sugebækvej 3  
8653 Them

CVR-nr.: 39 41 47 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 11. marts 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Tobias Baadsgaard Bruun, direktør

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvet 7.1.  
8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har som tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 8.647, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 69.258.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS for 2021 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 2021 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

#### **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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>108.841</b>	<b>61.464</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-39.153</u>	<u>-27.656</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>69.688</b>	<b>33.808</b>
Finansielle omkostninger		<u>-64.041</u>	<u>-27.611</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.647</b>	<b>6.197</b>
Skat af årets resultat	1	<u>3.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>8.647</b></u>	<u><b>7.197</b></u>
Overført resultat		<u>8.647</u>	<u>7.197</u>
		<u><b>8.647</b></u>	<u><b>7.197</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.904.585	1.222.934
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>14.125</u>	<u>16.479</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>2.918.710</b></u>	<u><b>1.239.413</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.918.710</b></u>	<u><b>1.239.413</b></u>
Andre tilgodehavender		923	0
Udskudt skatteaktiv		<u>9.000</u>	<u>6.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>9.923</b></u>	<u><b>6.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>486</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>10.409</b></u>	<u><b>6.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.929.119</b></u></u>	<u><u><b>1.245.413</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		18.258	9.611
<b>Egenkapital</b>		<b><u>69.258</u></b>	<b><u>60.611</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.851.095	613.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>1.851.095</u></b>	<b><u>613.347</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	85.721	40.000
Banker		4.922	13.084
Modtagne forudbetalinger fra kunder		78.200	33.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		824.152	469.697
Anden gæld		3.771	3.374
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.008.766</u></b>	<b><u>571.455</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.859.861</u></b>	<b><u>1.184.802</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.929.119</u></b>	<b><u>1.245.413</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	51.000	9.611	60.611
Årets resultat	0	8.647	8.647
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>51.000</b>	<b>18.258</b>	<b>69.258</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	51.000	2.414	53.414
Årets resultat	0	7.197	7.197
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>51.000</b>	<b>9.611</b>	<b>60.611</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-3.000	-1.000
	<u><b>-3.000</b></u>	<u><b>-1.000</b></u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	1.242	1.363
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-4.400	-2.200
Afrunding	158	-163
	<u><b>-3.000</b></u>	<u><b>-1.000</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	1.298.424	23.541
Tilgang i årets løb	1.718.450	0
Kostpris 31. december 2021	<u>3.016.874</u>	<u>23.541</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	75.490	7.062
Årets afskrivninger	36.799	2.354
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>112.289</u>	<u>9.416</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>2.904.585</b></u>	<u><b>14.125</b></u>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>653.347</u>	<u>1.936.816</u>	<u>85.721</u>	<u>1.488.149</u>
	<u><b>653.347</b></u>	<u><b>1.936.816</b></u>	<u><b>85.721</b></u>	<u><b>1.488.149</b></u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.949, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.905.

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.

## Tobias Baadsgaard Bruun

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-844781044334  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:27:37  
Underskrevet med NemID

## Jens Villemann

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
På vegne af Kreston SR Statautoriseret revisionspartnersel...  
PID: 9208-2002-2-256602991976  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 13:18:03  
Underskrevet med NemID

## Tobias Baadsgaard Bruun

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-844781044334  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 13:53:48  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 354936kxSYX247874926