

**Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS**  
Sugebækvej 3,  
8653 Them

**CVR-nummer: 39414732**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/07 2023

---

Tobias Baadsgaard Bruun  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning .....                                  | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Resultatopgørelse.....        | 6  |
| Balance.....                  | 7  |
| Noter .....                   | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 10 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Søhøjlandets Ejendomsinvest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 7. juli 2023

Direktion

Tobias Baadsgaard Bruun

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) 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.

Ry, den 7. juli 2023

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til erhverv og beboelse.

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

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

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

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau, men at indtjening øges via stabilisering af energipriserne.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

|  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>59.809</b>  | <b>108.841</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -50.650        | -39.153        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>9.159</b>   | <b>69.688</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....  | -66.512        | -64.040        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>-57.353</b> | <b>5.648</b>   |
| Skat af årets resultat.....  | 4.900          | 3.000          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>-52.453</b> | <b>8.648</b>   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                 |                |                |
| Overført resultat.....   | -52.453        | 8.648          |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>-52.453</b> | <b>8.648</b>   |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

|   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                     | 2.856.289        | 2.904.585        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... | 11.771           | 14.125           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....         | <b>2.868.060</b> | <b>2.918.710</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                    | <b>2.868.060</b> | <b>2.918.710</b> |
| Andre tilgodehavender .....                   | 0                | 923              |
| Udskudt skatteaktiv .....                     | 13.900           | 9.000            |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                  | <b>13.900</b>    | <b>9.923</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....             | <b>486</b>       | <b>486</b>       |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                | <b>14.386</b>    | <b>10.409</b>    |
| <b>AKTIVER</b> .....                          | <b>2.882.446</b> | <b>2.929.119</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

|   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 51.000           | 51.000           |
| Overført resultat.....                                    | -34.194          | 18.259           |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....                                  | <b>16.806</b>    | <b>69.259</b>    |
| <br>  |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....                                       | 1.774.467        | 1.851.095        |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....            | <b>1.774.467</b> | <b>1.851.095</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 82.879           | 85.721           |
| Kreditinstitutter .....                                   | 25.777           | 4.922            |
| Anden gæld .....  | 982.517          | 918.122          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....              | <b>1.091.173</b> | <b>1.008.765</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....                          | <b>2.865.640</b> | <b>2.859.860</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>PASSIVER</b> .....                                     | <b>2.882.446</b> | <b>2.929.119</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>            |                  |                  |



## NOTER

|                                 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>  |      |      |
| Antal personer beskæftiget..... | 1    | 0    |

|  | Gæld i alt<br>primo     | Gæld i alt<br>ultimo    | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                         |                         |                      |                         |
| Prioritetsgæld.....                      | 1.936.816               | 1.857.346               | 82.879               | 1.407.684               |
|  | <b><u>1.936.816</u></b> | <b><u>1.857.346</u></b> | <b><u>82.879</u></b> | <b><u>1.407.684</u></b> |

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.881, er der givet pant i grunde og bygninger Silkeborgvej 54, Them og Smedbakken 24, Them, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.856.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|   | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 år           | 0                |
| Bygninger                               | 30 år           | 1.568 t. kr.     |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tobias Baadsgaard Bruun  
Dirigent  
På vegne af Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS  
ID: e4e2e82c-a772-4690-9740-b072450f9a7f  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 13:37:34  
Underskrevet med MitID



## Tobias Baadsgaard Bruun

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tobias Baadsgaard Bruun  
Direktør  
På vegne af Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS  
ID: e4e2e82c-a772-4690-9740-b072450f9a7f  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 13:37:34  
Underskrevet med MitID



## Niels Jørn Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Niels Jørn Jeppesen  
Revisor  
På vegne af Revision Ry & Hammel  
ID: 48372946  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 13:43:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 964e16QRjuR250427731

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).