

# Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS

Sugebækvej 3  
8653 Them

CVR-nr. 39 41 47 32

**Årsrapport for 2019**  
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2020

---

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 til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Søhøjlandets Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 30. marts 2020

### Direktion

Anders Baadsgaard Schädler  
Bruun  
direktør

Sune Brøde Holm  
direktør

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen 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 30. marts 2020

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 2019

Stiftet: 11. marts 2018

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Anders Baadsgaard Schädler Bruun, direktør  
Sune Brøde Holm, direktør  
Tobias Baadsgaard Bruun, direktør

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvet 7.1.  
8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom, herunder via ejerskab af kapitalandele i sådanne selskaber, samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 4.653, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 53.414.

### **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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 real-kreditlån 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

#### 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 provenuet 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>56.155</b>	<b>42.998</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-27.656</u>	<u>-27.240</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>28.499</b>	<b>15.758</b>
Finansielle omkostninger		<u>-25.846</u>	<u>-20.997</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.653</b>	<b>-5.239</b>
Skat af årets resultat	1	<u>2.000</u>	<u>3.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.653</u></b>	<b><u>-2.239</u></b>
Overført resultat		<u>4.653</u>	<u>-2.239</u>
		<b><u>4.653</u></b>	<b><u>-2.239</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.248.236	1.252.753
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>18.833</u>	<u>21.187</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>1.267.069</u></b>	<b><u>1.273.940</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.267.069</u></b>	<b><u>1.273.940</u></b>
Udskudt skatteaktiv		<u>5.000</u>	<u>3.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.000</u></b>	<b><u>3.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.000</u></b>	<b><u>3.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>1.272.069</u></u></b>	<b><u><u>1.276.940</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		2.414	-2.239
<b>Egenkapital</b>		<b><u>53.414</u></b>	<b><u>48.761</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		650.702	689.907
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>650.702</u></b>	<b><u>689.907</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	41.000	42.000
Banker		48.100	60.186
Modtagne forudbetalinger fra kunder		33.300	37.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		431.560	385.848
Anden gæld		1.993	782
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>567.953</u></b>	<b><u>538.272</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.218.655</u></b>	<b><u>1.228.179</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.272.069</u></b>	<b><u>1.276.940</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	51.000	-2.239	48.761
Årets resultat	0	4.653	4.653
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>2.414</u></b>	<b><u>53.414</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	51.000	0	51.000
Årets resultat	0	-2.239	-2.239
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>-2.239</u></b>	<b><u>48.761</u></b>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-2.000	-3.000
	<b>-2.000</b>	<b>-3.000</b>

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	584	-1.153
--	-----	--------

Skatteeffekt af:

Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-2.200	-2.200
Afrunding	-384	353
	<b>-2.000</b>	<b>-3.000</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	1.277.639	23.541
Tilgang i årets løb	20.785	0
Kostpris 31. december 2019	1.298.424	23.541
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	24.886	2.354
Årets afskrivninger	25.302	2.354
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	50.188	4.708
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>1.248.236</b>	<b>18.833</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>731.907</u>	<u>691.702</u>	<u>41.000</u>	<u>491.000</u>
	<b><u>731.907</u></b>	<b><u>691.702</u></b>	<b><u>41.000</u></b>	<b><u>491.000</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 692, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 1.228.

# 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.”

## Jens Villemann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-07-08 14:16:34Z

NEM ID 

## Tobias Baadsgaard Bruun

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-844781044334

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-07-08 16:07:08Z

NEM ID 

## Tobias Baadsgaard Bruun

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-844781044334

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-07-08 16:07:08Z

NEM ID 


## Anders Baadsgaard Schädler Bruun

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-356398864056

IP: 83.74.xxx.xxx

2020-07-09 17:34:17Z

NEM ID 

## Sune Brøde Holm

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-947695176344

IP: 85.203.xxx.xxx

2020-07-10 09:09:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E6L01-NTELP-0BBW5-NFEWD-80K5X-PFHEO

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](mailto: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/validate>