



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SØNDER-SKOV EJENDOMME APS**

**GRÆSDALVEJ 16, 9830 TÅRS**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. september 2023

---

Ole Søndergård

CVR-NR. 42 04 19 04

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sønder-Skov Ejendomme ApS Græsdalvej 16 9830 Tårs
	CVR-nr.: 42 04 19 04 Stiftet: 15. januar 2021 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Martin Skov Nielsen Ole Søndergård
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Østergade 15 9760 Vrå

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Sønder-Skov Ejendomme 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 29. september 2023

Direktion:

---

Martin Skov Nielsen

---

Ole Søndergård

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Sønder-Skov Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Sønder-Skov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 29. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Marie Abrahamsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49112

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>264.183</b>	<b>245.263</b>
Af- og nedskrivninger.....		-13.358	-10.200
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>250.825</b>	<b>235.063</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	464.023
Andre finansielle omkostninger.....		-153.390	-103.576
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>97.435</b>	<b>595.510</b>
Skat af årets resultat.....	1	-21.496	-131.010
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>75.939</b>	<b>464.500</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		75.939	464.500
<b>I ALT</b> .....		<b>75.939</b>	<b>464.500</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		5.524.106	2.909.375
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.524.106	2.909.375
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.524.106</b>	<b>2.909.375</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.740	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	924
Andre tilgodehavender.....		6.383	0
Tilgodehavender.....		10.123	924
Likvide beholdninger.....		51.233	108.343
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>61.356</b>	<b>109.267</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.585.462</b>	<b>3.018.642</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		540.439	464.500
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>580.439</b>	<b>504.500</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		9.286	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.286</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.709.305	1.793.554
Selskabsskat.....		11.286	131.934
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.720.591	1.925.488
Gæld til realkreditinstitutter.....		71.451	66.594
Gæld til pengeinstitutter.....		62.684	293.489
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		7.680	4.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		329.912	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		655.577	157.560
Selskabsskat.....		51.934	0
Deposita.....		95.908	56.529
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.275.146	588.654
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.995.737</b>	<b>2.514.142</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.585.462</b>	<b>3.018.642</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	464.500	504.500
Forslag til resultatdisponering.....		75.939	75.939
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>540.439</b>	<b>580.439</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.286	131.934		
Regulering af udskudt skat.....	10.210	-924		
	<b>21.496</b>	<b>131.010</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2022.....		2.919.575		
Tilgang.....		2.628.089		
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>		<b>5.547.664</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		10.200		
Årets afskrivninger .....		13.358		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>		<b>23.558</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>5.524.106</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.780.756	71.451	3.496.700	1.860.148
Selskabsskat.....	63.220	51.934	0	131.934
	<b>3.843.976</b>	<b>123.385</b>	<b>3.496.700</b>	<b>1.992.082</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.880 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 30. juni 2023 udgør 5.509 tkr.				
Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebrev på 350 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.				
	2022/23	2021/22		
 <b>Medarbejderforhold</b>				<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Sønder-Skov Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

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 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	90%

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.