

# Søgaard & Viskum Ejendomme ApS

Jupitervej 19, 8723 Løsning

CVR-nr. 42 44 36 62

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Thomas Søgaard Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledespåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>
4	Resultatopgørelse
5	Balance
7	Egenkapitalopgørelse
8	Noter
10	Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Søgaard & Viskum Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 28. juni 2023

### Direktion

Michelle Viskum Sortkjær Nissen  
Direktør

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Søgaard & Viskum Ejendomme ApS Jupitervej 19 8723 Løsning
	CVR-nr.: 42 44 36 62
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Michelle Viskum Sortkjær Nissen, Direktør
<b>Modervirksomhed</b>	Søgaard & Viskum Invest Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 289 t.kr. mod 81 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 92 t.kr. mod 14 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2022</u>	<u>5/6 - 31/12</u> <u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>289.283</b>	<b>80.984</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-57.942	-14.310
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>231.341</b>	<b>66.674</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-96.435	-44.126
<b>Resultat før skat</b>	<b>134.906</b>	<b>22.548</b>
2 Skat af årets resultat	-42.574	-8.646
<b>Årets resultat</b>	<b>92.332</b>	<b>13.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	92.332	13.902
<b>Disponeret i alt</b>	<b>92.332</b>	<b>13.902</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>7.491.478</u>	<u>6.434.245</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.491.478</u>	<u>6.434.245</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.491.478</u></b>	<b><u>6.434.245</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	32.000
	Andre tilgodehavender	3.932	2.850
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.063</u>	<u>7.846</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.995</u>	<u>42.696</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>112.917</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.995</u></b>	<b><u>155.613</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.503.473</u></b>	<b><u>6.589.858</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	106.234	13.902
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>146.234</b>	<b>53.902</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.794.286	4.864.172
Gæld til pengeinstitutter	1.468.342	587.831
Deposita	138.439	162.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.401.067	5.614.003
4 Kortfristet del af langfristet gæld	124.891	167.646
Gæld til pengeinstitutter	15.624	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	560
Gæld til tilknyttede virksomheder	641.323	613.340
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	42.574	8.646
Anden gæld	131.760	131.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	956.172	921.953
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.357.239</b>	<b>6.535.956</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.503.473</b>	<b>6.589.858</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter



## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	13.902	53.902
Årets overførte overskud eller underskud	0	92.332	92.332
	<b>40.000</b>	<b>106.234</b>	<b>146.234</b>

## Noter

---

	1/1 - 31/12 2022	5/6 - 31/12 2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>42.574</u>	<u>8.646</u>
	<b><u>42.574</u></b>	<b><u>8.646</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	6.448.555	0
Tilgang i årets løb	<u>1.115.175</u>	<u>6.448.555</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>7.563.730</u></b>	<b><u>6.448.555</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2022	-14.310	0
Årets afskrivninger	<u>-57.942</u>	<u>-14.310</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-72.252</u></b>	<b><u>-14.310</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>7.491.478</u></b>	<b><u>6.434.245</u></b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.873.397	79.111	4.794.286	4.546.786
Gæld til pengeinstitutter	1.514.122	45.780	1.468.342	1.285.223
Deposita	138.439	0	138.439	0
	<b>6.525.958</b>	<b>124.891</b>	<b>6.401.067</b>	<b>5.832.009</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.947 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.491 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.735 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke optaget skatteaktiv på 16 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søgaard Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 36426977, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Søgaard & Viskum Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstids-punktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søgaard & Viskum Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Michelle Viskum Sortkjær Nissen

Direktør

Serienummer: 4ad6d5cd-b96b-403e-983d-d8aceeb0e37e

IP: 20.61.xxx.xxx

2023-06-28 18:46:00 UTC



## Thomas Søgaard Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-254141198609

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-28 18:47:46 UTC



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 tidsstemplet 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>