

SØEHORN Ejendomme ApS

Vesterhedenvej 45, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 43 60 40 15

Årsrapport 2022/23

(fra virksomhedens stiftelse 27. oktober 2022 - 31. december 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2024

Dirigent:

.....
Søren Søe-Larsen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SØEHORN Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. oktober 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. oktober 2022 - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 3. maj 2024
Direktion:

.....
Søren Søe-Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SØEHORN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SØEHORN Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 27. oktober 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 3. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	SØEHORN Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Vesterhedenvej 45, 9230 Svenstrup J
CVR-nr.	43 60 40 15
Stiftet	27. oktober 2022
Hjemstedskommune	Aalborg Kommune
Regnskabsår	27. oktober 2022 - 31. december 2023
Telefon	
Direktion	Søren Søe-Larsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive aktiviteter med investering, udlejning og salg af fast ejendom samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 390.104 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 350.104 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser vedrørende kapitaltab, idet selskabets egenkapital er negativ. Det er ledelsenes forventning, at egenkapitalen kan reetableres via positiv fremtidig drift eller alternativt en kapitalforhøjelse.

Til Sikring af selskabets likviditetsberedskab har selskabets ejere bekræftet, at ville stille den nødvendige driftsfinansiering til rådighed for selskabet i regnskabsåret 2024, ligesom ejerne ikke vil forlange deres tilgodehavende på 2.609 tkr. indfriet før der er tilstrækkelig likviditet hertil.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23 14 mdr.
	Bruttofortjeneste	50.578
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-66.320
	Resultat før finansielle poster	-15.742
2	Finansielle omkostninger	-374.362
	Årets resultat	-390.104
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-390.104
		-390.104

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
3	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	6.389.264
		<u>6.389.264</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>6.389.264</u>
	 AKTIVER I ALT	 <u><u>6.389.264</u></u>

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	40.000
	Overført resultat	-390.104
	Egenkapital i alt	<u>-350.104</u>
	Gældsforpligtelser	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	1.147.244
	Gæld til banker	2.621.607
		<u>3.768.851</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	251.576
	Gæld til banker	72.685
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.608.756
	Anden gæld	37.500
		<u>2.970.517</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.739.368</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>6.389.264</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Eventualaktiver
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	-390.104	-390.104
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>-390.104</u>	<u>-350.104</u>

Selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser vedrørende kapitaltab, idet selskabets egenkapital er negativ. Det er ledelsenes forventning, at egenkapitalen kan reetableres via positiv fremtidig drift eller alternativt en kapitalforhøjelse.

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SØEHORN Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet, som dækker selskabets første regnskabsår, er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis:

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter, hvilket omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, indregnes i nettoomsætningen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	10-30 år
---------------------	----------

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

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 måles til nettorealiseringsværdien.

kr.				2022/23 14 mdr.
2 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder				74.775
Andre finansielle omkostninger				299.587
				<u>374.362</u>
3 Materielle anlægsaktiver				
kr.				Grunde og bygninger
Tilgange				6.455.584
Kostpris 31. december 2023				6.455.584
Afskrivninger				66.320
Af- og nedskrivninger 31. december 2023				66.320
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023				<u>6.389.264</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.175.620	28.376	1.147.244	1.033.740
Gæld til banker	2.844.807	223.200	2.621.607	1.728.807
	<u>4.020.427</u>	<u>251.576</u>	<u>3.768.851</u>	<u>2.762.547</u>
5 Eventualaktiver				

Virksomheden har skattemæssige underskud til fremførsel på 324 tkr. Den nominelle værdi heraf udgør 22 % ialt 71 tkr. som ikke er indregnet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse af de skattemæssige underskud.

Årsregnskab 27. oktober 2022 - 31. december 2023

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til Sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.020.427 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.389.264 kr.

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.”

Søren Søe-Larsen

Direktion

På vegne af: SØEHORN Ejendomme ApS

Serienummer: 2f7e0a77-10c2-4d07-8800-4cf28efdf34d

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-06 13:03:24 UTC



Søren Søe-Larsen

Dirigent

På vegne af: SØEHORN Ejendomme ApS

Serienummer: 2f7e0a77-10c2-4d07-8800-4cf28efdf34d

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-06 13:03:24 UTC



Allan Terp

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-06 16:46:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: DEB8Q-ET32E-WVTF-WA2E6-CUIAE-OK4W3

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>**. 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/validator**