

# Søgaard & Viskum Ejendomme ApS

Jupitervej 19, 8723 Løsning

CVR-nr. 42 44 36 62

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Thomas Søgaard Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

1 Ledespåtegning

#### **Ledelsesberetning**

2 Selskabsoplysninger

3 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

4 Resultatopgørelse

5 Balance

7 Egenkapitalopgørelse

8 Noter

10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 29. juni 2024

### Direktion

Michelle Viskum Sortkjær Nissen  
Direktør

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Søgaard & Viskum Ejendomme ApS<br>Jupitervej 19<br>8723 Løsning  |
|                        | CVR-nr.: 42 44 36 62   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023                  |
| <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 230 t.kr. mod 289 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -152 t.kr. mod 92 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### *Kapitalberedskab*

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen reetableres ved afkast på salg af ejendomme i fremtiden.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2023</u>     | <u>2022</u>    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>230.250</b>  | <b>289.283</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -73.519         | -57.942        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>156.731</b>  | <b>231.341</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -330.638        | -96.435        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-173.907</b> | <b>134.906</b> |
| 2 Skat af årets resultat                          | 21.828          | -42.574        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-152.079</b> | <b>92.332</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                |
| Overføres til overført resultat                   | 0               | 92.332         |
| Disponeret fra overført resultat                  | -152.079        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-152.079</b> | <b>92.332</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 3                        | Grunde og bygninger            | <u>7.871.068</u>        | <u>7.491.478</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.871.068</u>        | <u>7.491.478</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>7.871.068</u></b> | <b><u>7.491.478</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Udskudte skatteaktiver         | 21.828                  | 0                       |
|                          | Andre tilgodehavender          | 16.013                  | 3.932                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>8.250</u>            | <u>8.063</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>46.091</u>           | <u>11.995</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>46.091</u></b>    | <b><u>11.995</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>7.917.159</u></b> | <b><u>7.503.473</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Note  | 2023             | 2022             |
| <b>Egenkapital</b>                                |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                 | -45.845          | 106.234          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>-5.845</b>    | <b>146.234</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 4.732.632        | 4.794.286        |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 1.648.204        | 1.468.342        |
| Deposita  | 143.218          | 138.439          |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | 6.524.054        | 6.401.067        |
| <br>  |                  |                  |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld             | 122.868          | 124.891          |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 26.555           | 15.624           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 946              | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.116.821        | 641.323          |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0                | 42.574           |
| Anden gæld  | 131.760          | 131.760          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 1.398.950        | 956.172          |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>7.923.004</b> | <b>7.357.239</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>7.917.159</b> | <b>7.503.473</b> |

- 1 Usikkerhed om going concern
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført resul-</u><br><u>tat</u> | <u>I alt</u>  |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                                | 106.234                              | 146.234       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                     | -152.079                             | -152.079      |
|  | <b>40.000</b>                         | <b>-45.845</b>                       | <b>-5.845</b> |

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen reetableres ved afkast på salg af ejendomme i fremtiden.

|  | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Skat af årets resultat</b>               |                         |                         |
| Skat af årets resultat                         | 0                       | 42.574                  |
| Årets regulering af udskudt skat               | -21.828                 | 0                       |
|  | <u><b>-21.828</b></u>   | <u><b>42.574</b></u>    |
|  |                         |                         |
|  | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                  |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2023                        | 7.563.730               | 6.448.555               |
| Tilgang i årets løb                            | 453.109                 | 1.115.175               |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>              | <u><b>8.016.839</b></u> | <u><b>7.563.730</b></u> |
| Afskrivninger 1. januar 2023                   | -72.252                 | -14.310                 |
| Årets afskrivninger                            | -73.519                 | -57.942                 |
| <b>Afskrivninger 31. december 2023</b>         | <u><b>-145.771</b></u>  | <u><b>-72.252</b></u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <u><b>7.871.068</b></u> | <u><b>7.491.478</b></u> |

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2023</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2023</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.799.940                        | 67.308   | 4.732.632                                  | 4.517.000                      |
| Gæld til pengeinstitutter      | 1.703.764                        | 55.560   | 1.648.204                                  | 0                              |
| Deposita                       | 143.218                          | 0  | 143.218                                    | 0                              |
|                                | <b>6.646.922</b>                 | <b>122.868</b>                                       | <b>6.524.054</b>                           | <b>4.517.000</b>               |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.800 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.871 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.776 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke optaget skatteaktiv på 32 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 kildeskatter 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 og andre 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.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealiseringsværdi.

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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 nominel værdi.

# 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."

## Michelle Viskum Sortkjær Nissen

Direktør

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

IP: 20.61.xxx.xxx

2024-06-30 09:01:02 UTC



## Thomas Søgaard Christensen

Dirigent

Serienummer: 663aa685-5602-4af9-9ccf-1fca44dd5bbe

IP: 20.61.xxx.xxx

2024-06-30 09:08:23 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 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**