

Søndersø Invest II ApS
CVR.NR. 39 31 03 33
Ahornvænget 23
5471 Søndersø

Årsrapport for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25.06.2025

Martin Eriksen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsrapport 01.01.2024 - 31.12.2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Søndersø Invest II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 25. juni 2025

Direktion

Martin Eriksen
administrerende direktør

Selskabsoplysninger

Selskab

Søndersø Invest II ApS

Ahornvænget 23

5471 Sønderød

CVR-nr.: 39 31 03 33

Hjemstedskommune: Nordfyns

Regnskabsår: 01.01.-31.12.

Direktion

Martin Eriksen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er formueforvaltning, herunder investering af udlejningsejendomme samt andet beslægtet aktivitet hermed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år. Dog er sammenligningstallene ikke direkte sammenlignelige, da regnskabsåret er omlagt grundet etablering af koncernforhold.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode af regnskabsåret, hvor der har været foretaget udlejning. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til associerede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 t.kr.</u>
Bruttoresultat		148.963	170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>-10.000</u>	<u>41</u>
Driftsresultat		138.963	211
Andre finansielle omkostninger	1	<u>-152.363</u>	<u>-130</u>
Resultat før skat		-13.400	81
Skat af årets resultat	2	<u>2.738</u>	<u>-18</u>
Årets resultat		<u>-10.662</u>	<u>63</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		<u>-10.662</u>	<u>63</u>
		<u>-10.662</u>	<u>63</u>

Balance pr. 31.12.2024

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 t.kr.</u>
Investeringsjendomme	3	<u>2.840.000</u>	<u>2.850</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.840.000</u>	<u>2.850</u>
Tilgodehavende selskabsskat	2	12.079	12
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>12.079</u>	<u>12</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.079</u>	<u>12</u>
Likvide beholdninger		<u>35.599</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>2.887.678</u>	<u>2.862</u>

Balance pr. 31.12.2024

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		451.277	462
Egenkapital i alt		501.277	512
Bankgæld	4	1.260.000	1.332
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.260.000	1.332
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		72.000	72
Bankgæld		0	23
Skyldig selskabsskat	2	0	0
Udskudt skat	2	6.037	9
Gæld til associerede virksomheder		571.175	730
Anden gæld		477.189	184
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.126.401	1.018
Gældsforpligtelser i alt		2.386.401	2.350
Passiver i alt		2.887.678	2.862
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo 01.01.2024	50.000	461.939	511.939
Ifølge resultatfordeling	0	-10.662	-10.662
Egenkapital 31.12.2024	50.000	451.277	501.277

Noter

	2024 kr.	2023 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	46.097	34
Renteomkostninger i øvrigt	106.266	95
Finansielle omkostninger i alt	152.363	129

2. Skatter

Hensættelser til selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat kr.	Udskudt skat kr.	Ifølge resul- tatopgørelse 2024 kr.
Selskabsskat 01.01.2024	-11.578	8.960	0
Skat af årets resultat	0	-2.923	-2.923
Regulering skat tidligere år	185	0	185
Restskattetillæg	0	0	0
Acontoskat	-12.000	0	0
Betalt/modtaget selskabsskat	11.393		
Skattekonto	-79	0	0
Skyldig selskabsskat	-12.079	6.037	

Skat af årets resultat

-2.738

Udskudt skatteaktiv specificeres således pr. 31.12.2024:

Skattemæssigt underskud til fremførsel	-3.286
Dagsværdiregulering	30.725
Heraf udskudt skat, 22%	6.037

Noter

	Investerings- Ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.809.275
Kostpris ultimo	2.809.275
Dagsværdireguleringer primo	40.725
Årets dagsværdireguleringer	-10.000
Dagsværdireguleringer ultimo	30.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.840.000</u>

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Selskabets ejendom er til privat beboelse og er beliggende på Nordfyn.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentningsprocent på 5,84% i 2024.

Ved en stigning på 0,5% i forrentningsprocenten vil ejendommens værdi falde med ca. 224 t.kr.

Ved et fald i forrentningsprocenten på 0,5% vil ejendommens værdi stige med ca. 266 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 972 efter 5 år.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet ejerpantebrev på 1.800 t.kr. i selskabets ejendomme. Bogført værdi heraf udgør pr. 31.12.2024 2.840 t.kr.