

Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS

c/o MicroTech Software A/S, Sønderhøj 7A, 8260 Viby J
CVR-nr. 35 68 03 49

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

Jan Søren Poulsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS
c/o MicroTech Software A/S
Sønderhøj 7A
8260 Viby J

CVR-nr.: 35 68 03 49
Stiftet: 9. marts 2014
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jan Søren Poulsen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. juni 2025

Direktion:

Jan Søren Poulsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Bjerregaard Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47803

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive rederivirksomhed i Danmark og udlandet samt investere i ejendomme i Danmark og udlandet, herunder men ikke begrænset til gennem K/S konstruktioner. Selskabet kan endvidere investere i værdipapirer og finansielle instrumenter af enhver art.

Selskabet har aktuelt ejerandele i 2 danske erhvervsjendomme beliggende i Horsens og Aarhus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 311.756, hvilket ledelsen betragter som ikke tilfredsstillende.

For ejendommen i Aarhus har 2024 været et år meget lig det foregående år med stabil, positiv drift og et resultat for den samlede ejendom på kr. 2,5 mio.

I 2025 vil der i forbindelse med udlejning til en ny bonitetsstærk lejer blive foretaget betydelige investeringer i ejendommen for at opdatere den. Der er opnået fuldt finansieringstilsagn til disse investeringer, og lånet afvikles fuldt ud inden for den aftalte indledende 10 års løbetid på lejekontrakten.

I forbindelse med at der investeres kraftigt i ejendommen er det lykket at få accept af en forlængelse af lejekontrakten på grunden, så denne nu løber til 2044.

For ejendommen i Horsens har udviklingen heller ikke i 2024 været tilfredsstillende. Driften følger budgettet og udviser trods en vis tomgang et resultat omkring 0, men der er foretaget en negativ værdiregulering på kr. 3,95 mio., så ejendommen nu er bogført til kr. 29,75 mio. svarende til et nettoafkast på 6,92%. Ejerselskabets egenkapital udgør herefter kr. 14,74 mio.

For SSE II kan egenkapitalen herefter opgøres til kr. 11,1 mio. Selskabet er finansieret udelukkende ved egenkapital, så selskabet er fortsat særdeles velkonsolideret. .

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er afspejlet i regnskabet inklusive ledelsesberetningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser	1	-368.794	-1.130.341
Eksterne omkostninger		-23.277	-17.500
Driftsresultat		-392.071	-1.147.841
Andre finansielle indtægter	2	107.682	142.768
Andre finansielle omkostninger		-2.775	-3.601
Resultat før skat		-287.164	-1.008.674
Skat af årets resultat	3	-24.592	-126.331
Årets resultat		-311.756	-1.135.005
Forslag til resultatdisponering			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		-368.794	-1.130.341
Overført resultat		57.038	-4.664
I alt		-311.756	-1.135.005

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		3.584.989	3.660.020
Kapitalandele i kapitalinteresser		5.182.465	5.666.228
Finansielle anlægsaktiver	4	8.767.454	9.326.248
Anlægsaktiver		8.767.454	9.326.248
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.861.698	2.864.013
Andre tilgodehavender		2.301	2.301
Tilgodehavende selskabsskat		10.043	0
Tilgodehavender		2.874.042	2.866.314
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	55.672
Værdipapirer og kapitalandele		0	55.672
Likvide beholdninger		538.624	295.144
Omsætningsaktiver		3.412.666	3.217.130
<hr/>			
Aktiver		12.180.120	12.543.378
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		102.000	102.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		7.967.556	8.586.350
Overført resultat		3.007.835	2.700.797
Egenkapital		11.077.391	11.389.147
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.077.305	1.042.670
Hensatte forpligtelser		1.077.305	1.042.670
<hr/>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Selskabsskat		0	86.561
Anden gæld		424	0
Kortfristede gældsforpligtelser		25.424	111.561
Gældsforpligtelser		25.424	111.561
<hr/>			
Passiver		12.180.120	12.543.378
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	102.000	8.586.350	2.700.797	11.389.147
Forslag til resultatdisponering		-368.794	57.038	-311.756
Overførsler				
Modt./dekl. udbytte		-250.000	250.000	0
Egenkapital 31. december 2024	102.000	7.967.556	3.007.835	11.077.391

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser		
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-75.031	-448.006
Indtægter af kapitalinteresser	-293.763	-682.335
	-368.794	-1.130.341

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	85.205	85.636
Finansielle indtægter i øvrigt	22.477	57.132
	107.682	142.768

3 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-10.043	86.561
Regulering af udskudt skat	34.635	39.770
	24.592	126.331

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2024	200.000	539.900
Tilgang	0	60.000
Kostpris 31. december 2024	200.000	599.900
Værdireguleringer 1. januar 2024	3.460.020	5.126.328
Udloddet resultat	0	-250.000
Årets resultat	-75.031	-293.763
Værdireguleringer 31. december 2024	3.384.989	4.582.565
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.584.989	5.182.465

Noter

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MicroTech Software A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ydet selvskyldnerkaution med 750.000 kr. for realkreditgæld i K/S Høegh Guldbergs Gade, Horsens.

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2024	2023
	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderhøj shipping- og ejendomsinvestering II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og kapitalinteressers underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.