BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

# Soene ApS

Nr. Stenderupvej 89, 6051 Almind
CVR-nr. 44 11 08 06

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.06.24

Orla Bjerregaard
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | |
|---|---|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 16 |

# Selskabsoplysninger m.v.

## Selskabet

Soene ApS
Nr. Stenderupvej 89
6051 Almind
Hjemsted: Almind
CVR-nr.: 44 11 08 06
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

## Direktion

Orla Bjerregaard

## Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Soene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Almind, den 22. juni 2024

**Direktionen**

Orla Bjerregaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Til den daglige ledelse i Soene ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Soene ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 22. juni 2024

**Beierholm**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Marianne Christoffersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34133

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 87.347. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.297.490.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

# Resultatopgørelse

| Note | | 2023<br>DKK |
|---|---|---|
| | **Bruttotab** | **-31.732** |
| | Finansielle omkostninger | -11.346 |
| | **Resultat før skat** | **-43.078** |
| 1 | Skat af årets resultat | 130.425 |
| | **Årets resultat** | **87.347** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | | |
|---|---|---|
| | Overført resultat | 87.347 |
| | **I alt** | **87.347** |

# Balance

## AKTIVER

| Note | | 31.12.23<br>DKK |
|---|---|---|
| | Investeringsejendomme | 2.200.000 |
| 2 | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **2.200.000** |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **2.200.000** |
| | **Likvide beholdninger** | **1.421** |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **1.421** |
| | **Aktiver i alt** | **2.201.421** |

# Balance

## PASSIVER

| Note | | 31.12.23<br>DKK |
|---|---|---|
| | Selskabskapital | 40.000 |
| | Overført resultat | 1.257.490 |
| | **Egenkapital i alt** | **1.297.490** |
| | Hensættelser til udskudt skat | 42.945 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **42.945** |
| 3 | Gæld til realkreditinstitutter | 695.518 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **695.518** |
| 3 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 68.416 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500 |
| | Selskabsskat | 1.232 |
| | Anden gæld | 88.320 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | **165.468** |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **860.986** |
| | **Passiver i alt** | **2.201.421** |

4 Oplysninger om dagsværdi
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

# Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs-kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | | | |
| Indskudskapital i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 1.170.143 | 0 | 1.210.143 |
| Overførsler til/fra andre reserver | 0 | -1.170.143 | 1.170.143 | 0 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 87.347 | 87.347 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 40.000 | 0 | 1.257.490 | 1.297.490 |

| | 2023<br>DKK |
|---|---|

## 1. Skat af årets resultat

| | |
|---|---|
| Årets aktuelle skat | 1.232 |
| Regulering af skat fra tidligere år | -131.657 |
| I alt | -130.425 |

## 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings-<br>ejendomme |
|---|---|
| Tilgang i året | 2.200.000 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 2.200.000 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 2.200.000 |

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet er fastsat til 5,5%, hvilket vurderes at være tilsvarende markedskravet. Ejendommen er beliggende i Fredericia.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.23 | Gæld i alt 31.12.22 |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 68.416 | 447.206 | 763.934 | 763.934 |
| I alt | 68.416 | 447.206 | 763.934 | 763.934 |

## 4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Dagsværdi pr. 31.12.23 | 2.200.000 |

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (DCF) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 2.200 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger det frie cash flow og diskonteringsfaktor. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 2. Materielle anlægsaktiver.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 764 er der givet pant i grunde og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.200.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### REGNSKABSMÆSSIG BEHANDLING VED STIFTELSEN

Selskabet er stiftet ved erhvervelse af kapitalejerens personligt drevne virksomhed. Ved erhvervelsen anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter den erhvervede virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på stiftelsestidspunktet.

Ved overtagelsesmetoden indregnes aktiver og forpligtelser til handelsværdi.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### BALANCE

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Materielle anlægsaktiver

*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.