

**Søgaard Holding nr. 1 ApS**

**Søndergade 45 G, Hyllinge**

**4700 Næstved**

**CVR-nr.: 10 07 52 62**

**Årsrapport for året**

**1. januar – 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30 april  
2018



---

Stefan Søgaard  
Dirigent

# INDHOLD

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	1
------------------------	---

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger .....	2
---------------------------	---

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis .....	3
Resultatopgørelse .....	5
Balance.....	6
Noter .....	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 1. januar – 31. december 2017 for Søgaard Holding nr. 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabets opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Næstved i april 2018

**Direktion:**

Stefan Søgaard



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Søgaard Holding nr. 1 ApS  
Søndergade 45 G, Næstved  
4700 Næstved

CVR-nr.: 10 07 52 62  
Stiftet: 1. september 2001  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### Direktion

Stefan Søgaard

### Præsentation af virksomheden

Eje andele i andre virksomheder, drive ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søgaard Holding nr. 1 ApS for året 1. januar – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Selskabet har ændre regnskabspraksis i forhold til tidligere år. Selskabets investeringsejendomme måles nu til dagsværdien. Den resultatmæssige effekt af ændringen udgør kr. tkr. 2.475 der er medregnet i resultatopgørelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, lokale- og administrationsomkostninger, mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Resultat af dele af datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet i datter- og associerede virksomheds efter skat.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### 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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op eller ned over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat

diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast på ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af realiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positive eller negativ goodwill opgjort efter overtagelse metoden.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdt transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Eventualaktiver og –forpligtelser**

Eventualaktiver og –forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Noter		2016 i 1.000 kr.
	Bruttofortjeneste	729.416
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	2.475.285
3	Afskrivninger	<u>0</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>3.204.701</b>
	Resultat og værdiregulering af kapitalandele i i tilknyttede virksomheder	376.455
	Finansielle omkostninger	168.971
	Finansielle indtægter	<u>1.835.130</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>5.247.315</b>
2	Selskabsskat	<u>-1.009.375</u>
	<b>NETTORESULTAT</b>	<b><u>4.237.940</u></b>
	der foreslås fordelt således:	
	Overført til næste år	<u>4.237.940</u>
		<u>2.312</u>
		<u>2.312</u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

**AKTIVER**

Noter		2016 <u>i 1.000 kr.</u>
3	Investeringsejendom	
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>10.076.000</u> <u>7.601</u>
		<u>10.076.000</u> <u>7.601</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.404.977</u> <u>2.672</u>
		<u>5.404.977</u> <u>2.672</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	888.130      2.264
	Andre tilgodehavender	<u>0</u> <u>51</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>888.130</u> <u>2.315</u>
	Likvide beholdinger	<u>839.037</u> <u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	<u>1.727.167</u> <u>2.315</u>
	<b>AKTIVER IALT</b>	<b><u>17.208.144</u></b> <b><u>12.588</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

### PASSIVER

Noter		2016 <u>i 1.000 kr.</u>
	Anpartskapital	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.923.579
	Opskrivningshenlæggelse	0
	Overført resultat	7.596.350
6	<b>EGENKAPITAL IALT</b>	<b><u>10.644.929</u></b>
5	Udskudt skat	<u>829.162</u>
	<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>829.162</u></b>
	Gæld til realkreditinstitut	<u>2.194.887</u>
	<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b><u>2.194.887</u></b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	110.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	668.382
	Selskabsskat	452.235
	Pengeinstitut	0
	Anden gæld	2.308.549
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b><u>3.539.166</u></b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>5.734.053</u></b>
	<b>PASSIVER IALT</b>	<b><u>17.208.144</u></b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling	<u>125</u>
8	Eventualforpligtelser	<u>2.547</u>
9	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	<u>1.353</u>
		<u>2.382</u>
		<u>6.407</u>
		<u>360</u>
		<u>360</u>
		<u>2.305</u>
		<u>2.305</u>
		<u>110</u>
		<u>1.393</u>
		<u>350</u>
		<u>8</u>
		<u>1.655</u>
		<u>3.516</u>
		<u>5.821</u>
		<u>12.588</u>

## NOTER FOR 2017

1 <b>Personaleomkostninger</b>	2016 <u>i 1.000 kr.</u>	
Der har i regnskabsåret ikke være medarbejdere i virksomheden.		
2 <b>Selskabsskat</b>		
Årets aktuelle skat, udgift	522.235	446
Rentetillæg tidl. år	17.878	10
Årets regulering af udskudt skat, udgift	<u>469.262</u>	<u>24</u>
	<u>1.009.375</u>	<u>480</u>
3 <b>Anlægsaktiver - investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2017	6.307.081	3.444
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>2.863</u>
Kostpris pr. 31. december 2017	6.307.081	6.307
Opskrivning pr. 1. januar 2017	1.734.447	0
Tilbageførsel af tidligere afskrivninger	440.813	0
Årets opskrivning	<u>2.475.285</u>	<u>1.734</u>
Opskrivning pr. 31. december 2017	3.768.919	1.734
Investeringsejendomme pr. 31. december 2017	<u>10.076.000</u>	<u>8.041</u>

## NOTER FOR 2017

### 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1.januar 2017	125.000	125
Tilgang 2017	<u>2.356.398</u>	<u>0</u>
	<u>2.481.398</u>	<u>125</u>
Opskrivningshenlæggelse	687.960	688
Værdiregulering pr. 1.januar 2017	1.859.164	1.320
Årets resultat, tilknyttet virksomhed	142.554	540
Årets værdiregulering, tilknyttet virksomhed	<u>233.901</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31. december 2017	<u>2.923.579</u>	<u>2.548</u>
Modregnet tilgodehavende	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.december 2017	<u>5.404.977</u>	<u>2.673</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Ejerandel	Årets resultat
		Indregnet værdi
Søgaard Møbler ApS, CVR-nr.: 10 07 53 19	100%	142.554
Tårnborgevej 14-16 ApS, CVR-nr.:	100%	<u>2.540.299</u>
		<u>2.682.853</u>
		<u>5.404.977</u>

### 5 Udskudt skat

Saldo 1. januar 2017	
Regulering 2017, udgift	359.900
	<u>469.262</u>
Saldo pr. 31. december 2017, negativ	<u>829.162</u>

## NOTER FOR 2017

6 <b>Egenkapital</b>	Anparts- <u>kapital</u>	Overført <u>resultat</u>	Reserve for netto opskriv. efter indre <u>værdis metode</u>	Op- <u>skrivning</u>
Saldo pr. 1. januar 2017	125.000	2.381.996	2.547.124	1.352.869
Overført fra opskrivningshenlæggelse		1.352.869		-1.352.869
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.861.485</u>	<u>376.455</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>7.596.350</u>	<u>2.923.579</u>	<u>0</u>

### 7 **Usikkerhed ved indregning og måling**

Det er ved udarbejdelse af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsjendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaserete model, hvor der er anvendt afkastkrav på 7,5% for bolig ejendomme og 10% for erhvervs ejendomme. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. En ændring i det anvendte afkastkrav på +/- 0,25% vil betyde en ændring i dagsværdien på +/- 440 tkr.

### 8 **Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 9 **Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og gæld til banker er der afgivet pant med tkr. 9.349 i inveteringsjendomme.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.