

Søndervig Ejendomsselskab ApS

Badevej 1, Søndervig, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 12 90 76 05

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2023.

Kirsten Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Søndervig Ejendomsselskab 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndervig, den 16. december 2022

Direktion

Keld Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Søndervig Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søndervig Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Holstebro, den 16. december 2022

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
mne31444

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søndervig Ejendomsselskab ApS Badevej 1, Søndervig 6950 Ringkøbing
	Telefon: 97 33 96 00
	CVR-nr.: 12 90 76 05
	Stiftet: 31. marts 1989
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 34. regnskabsår
Direktion	Keld Hansen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank
Modervirksomhed	Søndervig Holding ApS, Søndervig
Kapitalinteresser	A/S Miljøpark Vest, Ringkøbing Beach Bowl A/S, Søndervig

Hovedtal og nøgletal

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	13.233	11.117	10.188	10.127	9.659
Resultat før finansielle poster	8.459	7.971	6.828	6.516	5.802
Finansielle poster, netto	1.280	-128	7.902	-251	-4.797
Årets resultat	8.301	6.294	13.533	5.204	166
Balance:					
Balancesum	150.238	149.777	168.164	152.250	152.429
Investeringer i materielle anlægsaktiver	24.689	30.860	3.726	4.071	3.733
Egenkapital	85.158	88.654	94.471	84.415	79.641
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	56,7	59,2	56,2	55,4	52,2

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og udleje ejendom og driftsmidler, at erhverve skov, at foretage investeringer i værdipapirer samt beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 13.233 t.kr. mod 11.117 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.301 t.kr. mod 6.294 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet indregner grunde og bygninger til dagsværdi. Der foretages årligt en vurdering af, om værdiansættelsen er forsvarlig. Der er på baggrund af markedsleje og det nuværende afkastkrav foretaget regulering af dagsværdien af grunde og bygninger pr. 30. september 2022. Der er således foretaget en tilbageførsel af opskrivning tidligere på 17.000 t.kr., der efter afskrivninger på opskrivninger udgør 11.724 t.kr., hvilket nedsætter egenkapitalen med 9.145 t.kr. efter skat.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 85.158 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 56,7 % af de samlede aktiver på 150.238 t.kr.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	13.232.631	11.116.555
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.773.430	-3.145.200
Resultat før finansielle poster	8.459.201	7.971.355
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	446.689
Indtægter af kapitalinteresser	2.835.364	214.681
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	57.628	16.978
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	127.033	226.129
Andre finansielle indtægter	34.000	413.537
Finansielle omkostninger	-1.774.130	-1.445.636
Resultat før skat	9.739.096	7.843.733
Skat af årets resultat	-1.437.615	-1.549.841
Årets resultat	8.301.481	6.293.892
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.835.364	661.370
Udbytte for regnskabsåret	8.000.000	6.000.000
Disponeret fra overført resultat	-2.533.883	-367.478
Disponeret i alt	8.301.481	6.293.892

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	122.376.756	118.672.555
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.582.533	5.186.814
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>131.959.289</u>	<u>123.859.369</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	1.252.517
5 Kapitalinteresser	8.466.127	5.630.763
6 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.589.320	889.580
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	194.330	194.137
8 Andre tilgodehavender	2.580.169	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.829.946</u>	<u>7.966.997</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>144.789.235</u>	<u>131.826.366</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	216.093	104.645
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.275.219	14.403.087
Andre tilgodehavender	219.998	1.276.823
Periodeafgrænsningsposter	122.526	143.822
Tilgodehavender i alt	<u>3.833.836</u>	<u>15.928.377</u>
Andre værdipapirer	1.614.810	1.849.516
Værdipapirer i alt	<u>1.614.810</u>	<u>1.849.516</u>
Likvide beholdninger	0	172.867
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.448.646</u>	<u>17.950.760</u>
Aktiver i alt	<u>150.237.881</u>	<u>149.777.126</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	6.474.145	15.934.060
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.040.590	6.257.743
Reserve for sikringstransaktioner	1.824.960	-1.522.639
Overført resultat	60.618.510	61.785.069
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	6.000.000
Egenkapital i alt	85.158.205	88.654.233
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	10.094.705	12.005.944
Hensatte forpligtelser i alt	10.094.705	12.005.944
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	32.708.489	37.174.902
Gæld til pengeinstitut	12.132.878	0
Deposita	188.100	186.000
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.029.467	37.360.902
9 Kortfristet del af langfristet gæld	5.407.339	5.205.462
Gæld til pengeinstitut	1.414	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.214	80.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser	903.823	3.780.480
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.261.336
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	440.000	0
Selskabsskat	1.703.979	1.427.734
Anden gæld	1.448.735	251
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.955.504	11.756.047
Gældsforpligtelser i alt	54.984.971	49.116.949
Passiver i alt	150.237.881	149.777.126

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Eventualposter
12 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober							
2020	200.000	16.248.867	19.830.373	-2.411.685	47.603.740	13.000.000	94.471.295
Korrektion primo	0	0	0	0	234.000	0	234.000
Udloddet udbytte	0	0	-14.000.000	0	14.000.000	-13.000.000	-13.000.000
Overført via							
resultatdisponering	0	0	661.370	0	-367.478	6.000.000	6.293.892
Årets regulering af							
sikringsinstrumenter til							
dagsværdi	0	0	0	889.046	0	0	889.046
Afskrivninger på							
opskrivninger efter skat	0	-314.807	0	0	0	0	-314.807
Korrektion til							
primo/inds kud	0	0	-234.000	0	0	0	-234.000
Overført reserve							
vedrørende afskrivninger							
på opskrivninger	0	0	0	0	314.807	0	314.807
Egenkapital 1. oktober							
2021	200.000	15.934.060	6.257.743	-1.522.639	61.785.069	6.000.000	88.654.233
Tilbageførsel af tidligere							
års opskrivninger efter							
skat	0	-9.145.108	0	0	0	0	-9.145.108
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Overført via							
resultatdisponering	0	0	2.835.364	0	-2.533.883	8.000.000	8.301.481
Årets regulering af							
sikringsinstrumenter til							
dagsværdi	0	0	0	3.347.599	0	0	3.347.599
Afskrivninger på							
opskrivninger efter skat	0	-314.807	0	0	0	0	-314.807
Likvidation Norddan-							
Søndervig ApS	0	0	-1.052.517	0	1.052.517	0	0
Overført reserve							
vedrørende afskrivninger							
på opskrivninger	0	0	0	0	314.807	0	314.807
	200.000	6.474.145	8.040.590	1.824.960	60.618.510	8.000.000	85.158.205

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/9 2022	30/9 2021
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	134.656.556	107.499.252
Tilgang i årets løb	18.611.378	27.157.304
Kostpris 30. september	153.267.934	134.656.556
Opskrivninger 1. oktober	28.000.000	28.000.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	-17.000.000	0
Opskrivninger 30. september	11.000.000	28.000.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-43.984.001	-41.444.123
Årets af-/nedskrivninger	-3.182.679	-2.539.878
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver og tilbageførte opskrivninger	5.275.502	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-41.891.178	-43.984.001
Regnskabsmæssig værdi 30. september	122.376.756	118.672.555
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	114.076.571	98.244.274
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	21.667.260	20.340.203
Tilgang i årets løb	6.077.420	3.702.405
Afgang i årets løb	-10.977.034	-2.375.348
Kostpris 30. september	16.767.646	21.667.260
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-16.480.446	-18.127.307
Årets af-/nedskrivninger	-1.534.682	-702.524
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	10.830.015	2.349.385
Af- og nedskrivninger 30. september	-7.185.113	-16.480.446
Regnskabsmæssig værdi 30. september	9.582.533	5.186.814

Noter

	30/9 2022	30/9 2021	
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. oktober	200.000	200.000	
Afgang i årets løb	-200.000	0	
Kostpris 30. september	0	200.000	
Opskrivninger 1. oktober	1.052.517	14.605.828	
Årets resultat	0	446.689	
Årets tilbageførsler på afgang	-1.052.517	0	
Udbytte	0	-14.000.000	
Opskrivninger 30. september	0	1.052.517	
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	1.252.517	
5. Kapitalinteresser			
Anskaffelsessum 1. oktober	425.537	425.537	
Kostpris 30. september	425.537	425.537	
Opskrivninger 1. oktober	5.205.226	4.990.545	
Årets resultat	2.835.364	214.681	
Opskrivninger 30. september	8.040.590	5.205.226	
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.466.127	5.630.763	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A/S Miljøpark Vest, Ringkøbing	50 %	13.123.516	4.618.732
Beach Bowl A/S, Søndervig	25 %	7.617.476	2.103.994
		20.740.992	6.722.726

Kapitalinteresser indgår med værdien ifølge seneste aflagte årsrapport pr. 31. december 2021.

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
6. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. oktober	889.580	988.411
Tilgang i årets løb	699.740	1.169
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
Kostpris 30. september	<u>1.589.320</u>	<u>889.580</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september	 <u>1.589.320</u>	 <u>889.580</u>
 7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	<u>27.300</u>	<u>27.300</u>
Kostpris 30. september	<u>27.300</u>	<u>27.300</u>
Opskrivninger 1. oktober	166.837	178.993
Årets ned-/opskrivninger	<u>193</u>	<u>-12.156</u>
Opskrivninger 30. september	<u>167.030</u>	<u>166.837</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september	 <u>194.330</u>	 <u>194.137</u>
 8. Andre tilgodehavender		
Tilgang i årets løb	<u>2.580.169</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>2.580.169</u>	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september	 <u>2.580.169</u>	 <u>0</u>
Der specificeres således:		
Dagsværdi renteswap	<u>2.580.169</u>	<u>0</u>
	<u>2.580.169</u>	<u>0</u>

Af ovennævnte beløb på 2.580.169 kr. forfalder der indenfor et år 382.349 kr.

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.684.828	3.976.339	32.708.489	17.760.856
Gæld til pengeinstitut	13.563.878	1.431.000	12.132.878	7.500.000
Deposita	188.100	0	188.100	0
	50.436.806	5.407.339	45.029.467	25.260.856

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.074 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 115.752 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbreve på i alt 20.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 115.752 t.kr.

Selskabet har deponeret bankindestående på i alt 0 t.kr. til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder Søndervig Supermarked ApS, Investeringsselskabet Søndervig ApS og Søndervig Holding ApS' gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for virksomhedens bankgæld, 13.579 t.kr., er der pantsat værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.615 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Søndervig Supermarked ApS, Investeringsselskabet Søndervig ApS og Søndervig Holding ApS' bankgæld er pantsat værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.615 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders bankgæld. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2022 i alt 365 t.kr.

Selskabet har kautioneret for A/S Miljøpark Vest med max. 5.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for House of Fashion ApS max. 1.100 t.kr.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søndervig Holding ApS, CVR-nr. 46 30 64 14, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

12. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswap af variabelt forrentet lån på 38.000 t.kr., 30.000 t.kr. og 26.364 t.kr. med en fast rente på 2,87 % p.a., 1,33 % p.a. og 0,64 % p.a. og udløb i 2023, 2024 og 2031. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en positiv værdi på henholdsvis 2.580 t.kr. og en negativ værdi på 240 t.kr., der er indregnet i balancen under andre tilgodehavender og gæld til realkreditinstitut. Der har samlet set været en positiv ændring på 4.292 t.kr. før skat og 3.348 t.kr. efter skat, der er indregnet direkte på egenkapitalen.

	<u>Sikringstransaktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstransaktion netto</u>
Saldo 1. oktober	1.952.101	-429.462	1.522.639
Årets bevægelse	<u>-4.291.794</u>	<u>944.195</u>	<u>-3.347.599</u>
Saldo 30. september	<u>-2.339.693</u>	<u>514.733</u>	<u>-1.824.960</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndervig Ejendomsselskab 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af Erhvervsstyrelsens udmeldte præcisering til opdatering af årsregnskabsloven af 27. december 2018, er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter er periodiseret, således at de vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration samt øvrige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-12 år

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søndervig Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.