

# **SØGÅRDEN ApS, RINGSTED**

Havreholmsvej 10  
4100 Ringsted

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/04/2019**

**Peter Hermanns**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SØGÅRDEN ApS, RINGSTED  
Havreholmsvej 10  
4100 Ringsted

CVR-nr: 30348419  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** REVISORTEAMET.DK ApS  
Brogade 50  
4100 Ringsted  
DK Danmark

CVR-nr: 31634466  
P-enhed: 1014670609

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Søgården ApS, Ringsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 22/01/2019

## Direktion

Poul Ulrich Larsen

Grethe Ulrich Hansen

Dorte Merete Skorstengaard

Jørgen Erfurt Skorstengaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Søgården ApS, Ringsted.

Vi har opstillet årsregnskabet for Søgården ApS, Ringsted for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, 22/01/2019

Peter Hermanns , mne12086  
Registreret revisor  
REVISORTEAMET.DK ApS  
CVR: 31634466

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive boligudlejningsvirksomhed, samt at foretage finansiering og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens §32, stk. 1 begynder resultatopgørelsen med posten Bruttofortjeneste. Posten Bruttofortjeneste er et resultat af nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede huslejeindtægt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, administration, tab på lejere mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de

sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende indregnes grunde og bygninger til en afkastbaseret dagsværdi. Dagsværdien af grunde og bygninger opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssig 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 på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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. Prioritetsgæld 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>813.588</b>	<b>784.104</b>
Lønninger .....		-67.600	-67.600
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>745.988</b>	<b>716.504</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		10.655	5.317
Øvrige finansielle omkostninger .....		-79.908	-83.026
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>676.735</b>	<b>638.795</b>
Skat af årets resultat .....		-148.874	-127.974
<b>Årets resultat .....</b>		<b>527.861</b>	<b>510.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		350.000	350.000
Overført resultat .....		177.861	160.821
<b>I alt .....</b>		<b>527.861</b>	<b>510.821</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		12.176.000	12.176.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.176.000</b>	<b>12.176.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.176.000</b>	<b>12.176.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		190.727	188.045
Andre tilgodehavender .....		1.570	82.668
Periodeafgrænsningsposter .....		22.274	25.719
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>214.571</b>	<b>296.432</b>
Likvide beholdninger .....		768.965	549.576
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>983.536</b>	<b>846.008</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.159.536</b>	<b>13.022.008</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger .....		7.006.495	7.006.495
Overført resultat .....		1.164.069	986.208
Forslag til udbytte .....		350.000	350.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.720.564</b>	<b>8.542.703</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.580.572	1.580.572
Andre hensatte forpligtelser .....	1		
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.580.572</b>	<b>1.580.572</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.135.369	2.196.995
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.135.369</b>	<b>2.196.995</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		61.626	60.222
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	2.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		25.000	25.000
Skyldig selskabsskat .....		148.874	127.974
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		162.556	170.859
Deposita .....		324.975	314.873
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>723.031</b>	<b>701.738</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.858.400</b>	<b>2.898.733</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.159.536</b>	<b>13.022.008</b>

# Noter

## 1. Andre hensatte forpligtelser

### Vedligeholdelseskonto Grundejernes Investeringsfond efter paragraf 18 og 18b.

Hensættelse til §18 udgør pr. 31. december 2017 kr. 0.

Pr. 31. december 2017 henstår der henholdsvis kr. 47.182 og 542.576 på vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond §18b vedrørende Søgade og Sjællandsgade før årets ind- og udbetalinger.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.196.995	61.626	2.135.369	1.874.156
	<b>2.196.995</b>	<b>61.626</b>	<b>2.135.369</b>	<b>1.874.156</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.197, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 12.176.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0