

SØGAARD HANDEL & INVEST A/S

Vrøndingvej 7
8700 Horsens
CVR-nr. 32153585

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.04.2019

Dirigent

Navn: Claus Skals Søgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SØGAARD HANDEL & INVEST A/S

Vrøndingvej 7

8700 Horsens

CVR-nr.: 32153585

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Claus Skals Søgaard

Tina Blicher Buch

Caroline Arndt Søgaard

Direktion

Tina Blicher Buch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for SØGAARD HANDEL & INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13.04.2019

Direktion

Tina Blicher Buch

Bestyrelse

Claus Skals Søgaard

Tina Blicher Buch

Caroline Arndt Søgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SØGAARD HANDEL & INVEST A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØGAARD HANDEL & INVEST A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Silkeborg, den 13.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning og vedligeholdelse af ejendomme samt handel med ejendomme og formueaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 11.500 t.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 7,50% - 8,25% af nettohuslejen.

Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,50%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på 700 t.kr. og 800 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		995.528	964.311
Andre eksterne omkostninger		(46.219)	(101.575)
Ejendomsomkostninger		<u>(211.914)</u>	<u>(172.593)</u>
Bruttoresultat		737.395	690.143
Personaleomkostninger	1	<u>(29.007)</u>	<u>(26.501)</u>
Driftsresultat		708.388	663.642
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(43.196)	(41.336)
Andre finansielle omkostninger		<u>(103.798)</u>	<u>(119.091)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		561.394	503.215
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(500.000)</u>	<u>(500.000)</u>
Resultat før skat		61.394	3.215
Skat af årets resultat	2	<u>(13.004)</u>	<u>(90)</u>
Årets resultat		48.390	3.125
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>48.390</u>	<u>3.125</u>
		48.390	3.125

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		11.500.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	11.500.000	12.000.000
 Anlægsaktiver		 11.500.000	 12.000.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.456	41.558
Andre tilgodehavender		24.154	22.799
Periodeafgrænsningsposter		0	25.148
Tilgodehavender		81.610	89.505
 Likvide beholdninger		 386.674	 220.620
 Omsætningsaktiver		 468.284	 310.125
 Aktiver		 11.968.284	 12.310.125

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.147.374</u>	<u>3.098.984</u>
Egenkapital		<u>3.647.374</u>	<u>3.598.984</u>
Udskudt skat		<u>713.000</u>	<u>759.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>713.000</u>	<u>759.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.760.282	3.031.501
Bankgæld		<u>2.825.000</u>	<u>3.075.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.585.282</u>	<u>6.106.501</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	517.000	518.000
Deposita		124.350	124.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.623	119.294
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.049.219	959.933
Skyldige sambeskatningsbidrag		59.004	46.090
Anden gæld		<u>98.432</u>	<u>77.973</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.022.628</u>	<u>1.845.640</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.607.910</u>	<u>7.952.141</u>
Passiver		<u>11.968.284</u>	<u>12.310.125</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.098.984	3.598.984
Årets resultat	0	48.390	48.390
Egenkapital ultimo	500.000	3.147.374	3.647.374

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	29.007	26.501
	29.007	26.501
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	59.004	46.090
Ændring af udskudt skat	(46.000)	(46.000)
	13.004	90

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.778.478
Kostpris ultimo	10.778.478
Dagsværdireguleringer primo	1.221.522
Årets dagsværdireguleringer	(500.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	721.522
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.500.000

Selskabets 2 investeringsejendomme, der begge er beliggende i Ikast, består af en bolig- og kontorejendom samt en industriejendom. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er delvist udlejet i regnskabsåret 2018. Der er budgetteret med en årlig leje på 525 t.kr., svarende til skønnet markedsleje. Der er reguleret 400 t.kr. i skønnede omkostninger til genudlejning og tomgang. Det er herudover forudsat, at der i 2019 skal afholdes ca. 100 t.kr. til normal vedligeholdelse for at opretholde de nuværende lejeindtægter.

Afkastkravet udgør 7,50% - 8,25% pr. 31.12.2018, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravene med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 700 t.kr.

Der er ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	267.000	268.000	2.760.282	1.647.000
Bankgæld	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>2.825.000</u>	<u>1.825.000</u>
	<u>517.000</u>	<u>518.000</u>	<u>5.585.282</u>	<u>3.472.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Søgaard Holding som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. og nom. 3.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.