

## **Søgaard Handel & Invest A/S**

Vrøndingvej 7  
8700 Horsens  
CVR-nr. 32153585

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Skals Søgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Søgaard Handel & Invest A/S  
Vrøndingvej 7  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32153585  
Stiftet: 19.05.2009  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Claus Skals Søgaard, formand  
Caroline Arndt Søgaard  
Tina Blicher Buch

### **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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24.03.2017

### Direktion

Tina Blicher Buch

### Bestyrelse

Claus Skals Søgaard  
formand

Caroline Arndt Søgaard

Tina Blicher Buch

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Søgaard Handel & Invest A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søgaard Handel & Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 24.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

## 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 12,5 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 8%.

Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>773.864</b>	<b>670.698</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(20.331)
Personaleomkostninger	2	<u>300</u>	<u>(96.110)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>774.164</b>	<b>554.257</b>
Andre finansielle indtægter		3.027	4.023
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(39.557)	(35.815)
Andre finansielle omkostninger		<u>(133.975)</u>	<u>(150.029)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>603.659</b>	<b>372.436</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(110.230)</u>	<u>(85.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>493.429</b>	<b>287.436</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>493.429</u>	<u>287.436</u>
		<b>493.429</b>	<b>287.436</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.500.000	12.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>12.500.000</b>	<b>12.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.500.000</b>	<b>12.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.292	33.140
Andre tilgodehavender		28.292	58.754
Periodeafgrænsningsposter		50.296	74.799
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.880</b>	<b>166.693</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>186.163</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>302.043</b>	<b>166.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.802.043</b>	<b>12.666.693</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		3.095.859	2.602.430
<b>Egenkapital</b>		<b>3.595.859</b>	<b>3.102.430</b>
Udskudt skat		805.000	705.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>805.000</b>	<b>705.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.305.358	3.574.090
Bankgæld		3.325.000	3.575.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.630.358</b>	<b>7.149.090</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	515.000	515.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	19.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.488	73.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		918.597	879.040
Skyldig selskabsskat		10.230	0
Anden gæld		267.511	222.656
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.770.826</b>	<b>1.710.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.401.184</b>	<b>8.859.263</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.802.043</b>	<b>12.666.693</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.602.430	3.102.430
Årets resultat	0	493.429	493.429
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.095.859</b>	<b>3.595.859</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	95.305
Andre omkostninger til social sikring	<u>(300)</u>	<u>805</u>
	<b><u>(300)</u></b>	<b><u>96.110</u></b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	10.230	0
Ændring af udskudt skat	<u>100.000</u>	<u>85.000</u>
	<b><u>110.230</u></b>	<b><u>85.000</u></b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>10.778.478</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.778.478</u></b>
Opskrivninger primo	<u>1.721.522</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.721.522</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.500.000</u></b>

Grunde og bygninger er værdiansat ud fra en afkastbaseret model, hvor selskabet ud fra en vurdering af ejendommenes stand og beliggenhed har anvendt et afkastkrav på 8%. Beregningen har endvidere taget udgangspunkt i den faktiske og forventede lejeindtægt på de enkelte lejemål. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på 800 t.kr.

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

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
	<u></u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>100</u>	5.000	<u>500.000</u>
	<b><u>100</u></b>		<b><u>500.000</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	265.000	265.000	3.305.358	2.192.000
Bankgæld	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>3.325.000</u>	<u>3.225.000</u>
	<b><u>515.000</u></b>	<b><u>515.000</u></b>	<b><u>6.630.358</u></b>	<b><u>5.417.000</u></b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Søgaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8. 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 12.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra indregning af prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme. Prioritetsgæld er tidligere blevet indregnet til dagsværdi. Prioritetsgæld er fra og med 2016 indregnet til amortiseret kostpris i henhold til ny årsregnskabslov. Ændringen har ikke medført ændring i sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af risikoen for ejendommen. Det anvendte forrentningskrav ligger på 8%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.