

Søgaard Handel & Invest A/S

Vrøndingvej 7
8700 Horsens
CVR-nr. 32153585

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Claus Skals Søgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søgaard Handel & Invest A/S
Vrøndingvej 7
8700 Horsens

CVR-nr.: 32153585

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Claus Skals Søgaard, formand
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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31.05.2018

Direktion

Tina Blicher Buch

Bestyrelse

Claus Skals Søgaard
formand

Tina Blicher Buch

Caroline Arndt Søgaard

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 31.05.2018

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 12.000 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 +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på 700 t.kr. og 900 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		964.311	982.097
Andre eksterne omkostninger		(101.575)	(47.277)
Ejendomsomkostninger		<u>(172.593)</u>	<u>(160.956)</u>
Bruttoresultat		690.143	773.864
Personaleomkostninger	1	<u>(26.501)</u>	<u>300</u>
Driftsresultat		663.642	774.164
Andre finansielle indtægter		0	3.027
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(41.336)	(39.557)
Andre finansielle omkostninger		<u>(119.091)</u>	<u>(133.975)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		503.215	603.659
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(500.000)</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		3.215	603.659
Skat af årets resultat	2	<u>(90)</u>	<u>(110.230)</u>
Årets resultat		3.125	493.429
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.125</u>	<u>493.429</u>
		3.125	493.429

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		12.000.000	12.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	12.000.000	12.500.000
 Anlægsaktiver		 12.000.000	 12.500.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.558	37.292
Andre tilgodehavender		22.799	28.292
Periodeafgrænsningsposter		25.148	50.296
Tilgodehavender		89.505	115.880
 Likvide beholdninger		 220.620	 186.163
 Omsætningsaktiver		 310.125	 302.043
 Aktiver		 12.310.125	 12.802.043

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.098.984</u>	<u>3.095.859</u>
Egenkapital		<u>3.598.984</u>	<u>3.595.859</u>
Udskudt skat		<u>759.000</u>	<u>805.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>759.000</u>	<u>805.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.031.501	3.305.358
Bankgæld		<u>3.075.000</u>	<u>3.325.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.106.501</u>	<u>6.630.358</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	518.000	515.000
Deposita		124.350	124.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.294	81.788
Gæld til tilknyttede virksomheder		959.933	918.597
Skyldige sambeskatningsbidrag		46.090	10.230
Anden gæld		<u>77.973</u>	<u>120.861</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.845.640</u>	<u>1.770.826</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.952.141</u>	<u>8.401.184</u>
Passiver		<u>12.310.125</u>	<u>12.802.043</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.095.859	3.595.859
Årets resultat	0	3.125	3.125
Egenkapital ultimo	500.000	3.098.984	3.598.984

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	26.501	0
Andre omkostninger til social sikring	0	(300)
	26.501	(300)

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere 0

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	46.090	10.230
Ændring af udskudt skat	(46.000)	100.000
	90	110.230

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>10.778.478</u>
Kostpris ultimo	<u>10.778.478</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.721.522
Årets dagsværdireguleringer	<u>(500.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.221.522</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.000.000</u>

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 2017. Det er budgetteret med en årlig leje på 1.200 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 2018 skal afholdes ca. 100 t.kr. til normal vedligeholdelse for at opretholde de nuværende lejeindtægter.

Noter

Afkastkravet udgør 7,50% - 8,25% pr. 31.12.2017 (8,00% pr. 31.12.2016) Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravene med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 700 t.kr.

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

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	268.000	265.000	3.031.501	1.913.000
Bankgæld	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>3.075.000</u>	<u>2.075.000</u>
	<u>518.000</u>	<u>515.000</u>	<u>6.106.501</u>	<u>3.988.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Søgaard Holding ApS 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 12.000 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

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.