



## Søgaard Handel & Invest A/S

Vrøndingvej 7  
8700 Horsens  
CVR-nr. 32153585

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.06.2020

---

**Claus Skals Søgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Søgaard Handel & Invest A/S  
Vrøndingvej 7  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32153585  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 09.06.2020

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 09.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Peter Mølkjær**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer 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 ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra kreditværdige lejere og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		942.633	995.528
Andre eksterne omkostninger		(26.588)	(46.219)
Ejendomsomkostninger		(238.741)	(211.914)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>677.304</b>	<b>737.395</b>
Personaleomkostninger	1	(31.070)	(29.007)
<b>Driftsresultat</b>		<b>646.234</b>	<b>708.388</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(45.141)	(43.196)
Andre finansielle omkostninger		(87.196)	(103.798)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>513.897</b>	<b>561.394</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(500.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>513.897</b>	<b>61.394</b>
Skat af årets resultat	2	(111.422)	(13.004)
<b>Årets resultat</b>		<b>402.475</b>	<b>48.390</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		402.475	48.390
<b>Resultatdisponering</b>		<b>402.475</b>	<b>48.390</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		11.500.000	11.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.901	57.455
Andre tilgodehavender		25.516	24.154
<b>Tilgodehavender</b>		<b>122.417</b>	<b>81.609</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>425.623</b>	<b>386.674</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>548.040</b>	<b>468.283</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.048.040</b>	<b>11.968.283</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		3.549.849	3.147.374
<b>Egenkapital</b>		<b>4.049.849</b>	<b>3.647.374</b>
Udskudt skat		776.000	713.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>776.000</b>	<b>713.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.483.861	2.760.282
Bankgæld		2.575.000	2.825.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.058.861</b>	<b>5.585.282</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	520.000	517.000
Deposita		132.450	124.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		228.162	174.623
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.163.001	1.049.219
Skyldige sambeskatningsbidrag		48.422	59.004
Anden gæld		71.295	98.431
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.163.330</b>	<b>2.022.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.222.191</b>	<b>7.607.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.048.040</b>	<b>11.968.283</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.147.374	3.647.374
Årets resultat	0	402.475	402.475
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.549.849</b>	<b>4.049.849</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	31.070	29.007
	<b>31.070</b>	<b>29.007</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	48.422	59.004
Ændring af udskudt skat	63.000	(46.000)
	<b>111.422</b>	<b>13.004</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.778.478
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.778.478</b>
Dagsværdireguleringer primo	721.522
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>721.522</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.500.000</b>

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 2019. Der er budgetteret med en årlig leje på 532 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 2020 skal afholdes ca. 100 t.kr. til normal vedligeholdelse for at opretholde de nuværende lejeindtægter.

Afkastkravet udgør 7,50% - 8,25% pr. 31.12.2019, 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., men en reduktion af afkastkravet med 0,50%-point vil øge den samlede dagsværdi med 800 t.kr.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	270.000	267.000	2.483.861	1.368.739
Bankgæld	250.000	250.000	2.575.000	1.575.000
	<b>520.000</b>	<b>517.000</b>	<b>5.058.861</b>	<b>2.943.739</b>

#### 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).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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.

### 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.

### 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.