

Søby VVS ejendomme ApS

CVR-nr. 32 26 74 67

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5 / 4 2017

Dirigent



Klient nr. 5 772 9

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 6 · 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jøbjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 1 · 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 58 10 · Fax 97 57 46 75



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Søby VVS ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Højslev, den 28. marts 2017

Direktion


Hans Nielsen

Bestyrelse


Brian Nielsen
Formand


Hans Nielsen


Kurt Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Søby VVS ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søby VVS ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

Stoholm, den 28. marts 2017

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183



Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søby VVS ejendomme ApS Søbyvej 35, Søby 7840 Højslev Telefon: 97 53 56 11 CVR-nr: 32 26 74 67 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Skive
Bestyrelse	Brian Nielsen Hans Nielsen Kurt Nielsen
Direktion	Hans Nielsen Højslevgårdsvej 20 7840 Højslev
Advokat	ADVOKATHUSET A/S Resenvej 83 7800 Skive
Revision	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vestergade 6 7850 Stoholm
Bank	Spar Nord Skive

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets udvikling har i det forløbne år udviklet sig tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på DKK 78.127, mod et overskud på DKK 91.457 i 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende stabile.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Søby VVS ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen. Ændringen har således ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstalene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

Regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Bygninger

30 år

Aktiver med en anskaffelsestid på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat 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.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Huslejeindtægter		158.400	148.800
Ejendomsomkostninger		-4.974	-4.400
Andre eksterne omkostninger		-14.268	-12.280
Bruttofortjeneste		139.158	132.120
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-42.544	-37.544
Resultat før finansielle poster		96.614	94.576
Finansielle indtægter	2	5.060	5.981
Finansielle omkostninger	3	-1.349	-1.972
Resultat før skat		100.325	98.585
Skat af årets resultat	4	-22.198	-7.128
Årets resultat		78.127	91.457

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud		78.127	91.457
		78.127	91.457

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Grunde og bygninger		2.500.183	1.387.192
Materielle anlægsaktiver	5	2.500.183	1.387.192
Anlægsaktiver		2.500.183	1.387.192
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		103.174	126.502
Tilgodehavender		103.174	126.502
Likvide beholdninger		211.458	220.538
Omsætningsaktiver		314.632	347.040
Aktiver		2.814.815	1.734.232

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		201.000	201.000
Overkurs ved emission		796.185	796.185
Overført resultat		531.766	453.639
Egenkapital	6	1.528.951	1.450.824
Hensættelse til udskudt skat	7	244.127	239.441
Hensatte forpligtelser		244.127	239.441
Gæld til tilknyttede virksomheder		975.000	0
Selskabsskat		18.107	28.388
Anden gæld		48.630	15.579
Kortfristede gældsforpligtelser		1.041.737	43.967
Gældsforpligtelser		1.041.737	43.967
Passiver		2.814.815	1.734.232
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	42.544	37.544
	42.544	37.544
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.060	5.981
	5.060	5.981
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.349	1.972
	1.349	1.972
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	17.512	27.166
Årets udskudte skat	4.686	-20.038
Årets skat i alt	22.198	7.128
Skat af årets resultat forklares således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	22.072	23.167
Skatteeffekt af:		
Skat af ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	131	287
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-16.326
Afrundinger	-5	0
	22.198	7.128

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	1.650.000
Tilgang i årets løb	1.155.535
Kostpris 31. december	<u>2.805.535</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	262.808
Årets afskrivninger	42.544
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>305.352</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.500.183</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2016 udgør TDKK 6.060

6 Egenkapital

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	201.000	796.185	453.639	1.450.824
Årets resultat			78.127	78.127
Egenkapital 31. december	<u>201.000</u>	<u>796.185</u>	<u>531.766</u>	<u>1.528.951</u>

Virksomhedskapitalen består af 201 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	244.127	239.441
	<u>244.127</u>	<u>239.441</u>

Udskudt skat er afsat med 22% af positivt grundlag.

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Ingen

9 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

B.H.K. Holding A/S, Søbyvej 35, Søby, 7840 Højslev

Søby VVS- og Maskinforretning A/S, Søbyvej 35, 7840 Højslev