

## Søby VVS ejendomme ApS

CVR-nr. 32 26 74 67

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/4 2018

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 Jebjerg**  
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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. 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 2018

### 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2018

**Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183



Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

mne29469

## 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: 9. regnskabsår

Hjemstedskommune: Skive

### Bestyrelse

Brian Nielsen  
Hans Nielsen  
Kurt Nielsen

### Direktion

Hans Nielsen  
Højslevgårdsvej 20  
7840 Højslev

### Advokat

ADVOKATHUSET A/S  
Reservevej 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 156.208, mod et overskud på DKK 78.127 i 2016.

### **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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

## Regnskabspraksis

### 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 anskaffelsessum på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

# Regnskabspraksis

## 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	2017 DKK	2016 DKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>288.000</b>	<b>158.400</b>
Ejendomsomkostninger		-13.734	-4.974
Andre eksterne omkostninger		-11.760	-14.268
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>262.506</b>	<b>139.158</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-51.897	-42.544
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>210.609</b>	<b>96.614</b>
Finansielle indtægter	2	4.127	5.060
Finansielle omkostninger	3	-14.088	-1.349
<b>Resultat før skat</b>		<b>200.648</b>	<b>100.325</b>
Skat af årets resultat	4	-44.440	-22.198
<b>Årets resultat</b>		<b>156.208</b>	<b>78.127</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført overskud	156.208	78.127
	<b>156.208</b>	<b>78.127</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Grunde og bygninger		2.454.086	2.500.183
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.454.086</b>	<b>2.500.183</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.454.086</b>	<b>2.500.183</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		143.622	103.174
<b>Tilgodehavender</b>		<b>143.622</b>	<b>103.174</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>306.481</b>	<b>211.458</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>450.103</b>	<b>314.632</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.904.189</b>	<b>2.814.815</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Anpartskapital		201.000	201.000
Overkurs ved emission		796.185	796.185
Overført resultat		687.974	531.766
<b>Egenkapital</b>	6	<b>1.685.159</b>	<b>1.528.951</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	242.433	244.127
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>242.433</b>	<b>244.127</b>
Gæld til realkreditinstitutter		847.255	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>847.255</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	65.548	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	975.000
Selskabsskat		47.564	18.107
Anden gæld		16.230	48.630
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>129.342</b>	<b>1.041.737</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>976.597</b>	<b>1.041.737</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.904.189</b>	<b>2.814.815</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

## Noter til årsrapporten

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	66.059	42.544
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-14.162	0
	<u>51.897</u>	<u>42.544</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.127	5.060
	<u>4.127</u>	<u>5.060</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	14.088	1.349
	<u>14.088</u>	<u>1.349</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	46.134	17.512
Årets udskudte skat	-1.694	4.686
<b>Årets skat i alt</b>	<u>44.440</u>	<u>22.198</u>
Skat af årets resultat forklares således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	44.143	22.072
Skatteeffekt af:		
Skat af ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	314	131
Afrundinger	-17	-5
	<u>44.440</u>	<u>22.198</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	2.805.535
Tilgang i årets løb	29.680
Afgang i årets løb	-9.718
Kostpris 31. december	<u>2.825.497</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	305.352
Årets afskrivninger	66.059
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>371.411</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.454.086</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2017 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	531.766	1.528.951
Årets resultat			156.208	156.208
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>201.000</u></b>	<b><u>796.185</u></b>	<b><u>687.974</u></b>	<b><u>1.685.159</u></b>

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



## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	242.433	244.127
	<u>242.433</u>	<u>244.127</u>

Udskudt skat er afsat med 22% af positivt grundlag.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	585.600	0
Mellem 1 og 5 år	261.655	0
Langfristet del	847.255	0
Inden for 1 år	65.548	0
	<u>912.803</u>	<u>0</u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på, TDKK 1.481

## Noter til årsrapporten

### 10 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