

Statsautoriseret revisor
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor
Thomas Utke Rask

Registreret revisor
Johnny Svendsen

Registreret revisor
Susanne Skjønnemand

Søby VVS ejendomme ApS

CVR-nr. 32 26 74 67

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/3 2020

Dirigent

Klient nr. 5 772 9

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 3 · 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

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

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev, den 24. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 24. marts 2020

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: 11. 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 3 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 160.719, mod et overskud på DKK 159.452 i 2018.

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 2019 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 13.800 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 underskud, 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	2019	2018
		DKK	DKK
Huslejeindtægter		288.000	288.000
Ejendomsomkostninger		-9.456	-6.453
Andre eksterne omkostninger		-12.460	-12.240
Bruttofortjeneste		266.084	269.307
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-66.059	-66.059
Resultat før finansielle poster		200.025	203.248
Finansielle indtægter	3	19.769	13.797
Finansielle omkostninger	4	-13.109	-12.272
Resultat før skat		206.685	204.773
Skat af årets resultat	5	-45.966	-45.321
Årets resultat		160.719	159.452

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud	160.719	159.452
	160.719	159.452

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Grunde og bygninger		2.321.968	2.388.027
Materielle anlægsaktiver	6	2.321.968	2.388.027
Anlægsaktiver		2.321.968	2.388.027
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		470.810	502.858
Tilgodehavender		470.810	502.858
Likvide beholdninger		296.016	103.874
Omsætningsaktiver		766.826	606.732
Aktiver		3.088.794	2.994.759

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Anpartskapital		201.000	201.000
Overkurs ved emission		796.185	796.185
Overført resultat		1.008.145	847.426
Egenkapital	7	2.005.330	1.844.611
Hensættelse til udskudt skat	8	237.448	240.124
Hensatte forpligtelser		237.448	240.124
Gæld til realkreditinstitutter.		716.322	781.761
Langfristede gældsforpligtelser	9	716.322	781.761
Gæld til realkreditinstitutter	9	65.440	65.494
Selskabsskat		50.928	48.963
Anden gæld		13.326	13.806
Kortfristede gældsforpligtelser		129.694	128.263
Gældsforpligtelser		846.016	910.024
Passiver		3.088.794	2.994.759
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	<u>66.059</u>	<u>66.059</u>
	<u>66.059</u>	<u>66.059</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>19.769</u>	<u>13.797</u>
	<u>19.769</u>	<u>13.797</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>13.109</u>	<u>12.272</u>
	<u>13.109</u>	<u>12.272</u>

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	48.642	47.630
Årets udskudte skat	-2.676	-2.309
Årets skat i alt	45.966	45.321
Skat af årets resultat forklares således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	45.471	45.050
Skatteeffekt af:		
Skat af ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	503	282
Afrundinger	-8	-11
	45.966	45.321

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	2.825.497
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	2.825.497
Ned- og afskrivninger 1. januar	437.470
Årets afskrivninger	66.059
Ned- og afskrivninger 31. december	503.529
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.321.968
Afskrives over	30 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2019 udgør TDKK 6.060

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	201.000	796.185	847.426	1.844.611
Årets resultat			160.719	160.719
Egenkapital 31. december	201.000	796.185	1.008.145	2.005.330

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

8 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	237.448	240.124
	237.448	240.124

Udskudt skat er afsat med 22% af positivt grundlag.

Noter til årsrapporten

9 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>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	455.094	520.322
Mellem 1 og 5 år	261.228	261.439
Langfristet del	716.322	781.761
Inden for 1 år	65.440	65.494
	<u>781.762</u>	<u>847.255</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på, TDKK	1.395	1.438
---	-------	-------

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med B.H.K Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

11 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