

## **Søbyens Ejendomsinvest P/S**

Vestervangen 22  
8740 Brædstrup  
CVR-nr. 36563389

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Bie Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Søbyens Ejendomsinvest P/S  
Vestervangen 22  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 36563389

Stiftet: 10.03.2015

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Henrik Bie Jensen  
Marianne Sørensen  
Henrik Rubæk

### Direktion

Henrik Bie Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Søbyens Ejendomsinvest P/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.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22.02.2018

### Direktion

Henrik Bie Jensen

### Bestyrelse

Henrik Bie Jensen

Marianne Sørensen

Henrik Rubæk

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Til kapitalejerne i Søbyens Ejendomsinvest P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Søbyens Ejendomsinvest P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

## 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Silkeborg, den 22.02.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat er som forventet.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 25.750 t.kr.

Værdien svarer til en afkastprocent på 4,25%. 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 henholdsvis 2,7 mio.kr. og 3,4 mio.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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.130.967</b>	<b>672.644</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.250.000	3.603.959
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.380.967</b>	<b>4.276.603</b>
Andre finansielle indtægter		11.000	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(40.170)	(77.000)
Andre finansielle omkostninger		(286.802)	(305.767)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.064.995</b>	<b>3.893.836</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.064.995	3.893.836
		<b>2.064.995</b>	<b>3.893.836</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		25.750.000	24.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>25.750.000</b>	<b>24.500.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>25.750.000</b>	 <b>24.500.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.638	3.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		461.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>462.638</b>	<b>3.000</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>462.638</b>	 <b>3.000</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>26.212.638</b>	 <b>24.503.000</b>



**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		6.408.203	4.343.208
<b>Egenkapital</b>		<b>6.908.203</b>	<b>4.843.208</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.985.002	13.861.142
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>15.985.002</b>	<b>13.861.142</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	326.000	238.000
Bankgæld		2.420.241	2.429.607
Deposita		453.300	452.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	34.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.000	2.530.000
Anden gæld		19.429	85.000
Periodeafgrænsningsposter		21.963	29.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.319.433</b>	<b>5.798.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.304.435</b>	<b>19.659.792</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.212.638</b>	<b>24.503.000</b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	4.343.208	4.843.208
Årets resultat	0	2.064.995	2.064.995
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.408.203</b>	<b>6.908.203</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Antal ansatte pr. balancedagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>20.896.041</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>20.896.041</u></b>
Opskrivninger primo		3.603.959
Årets opskrivninger		<u>1.250.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>4.853.959</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>25.750.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 12 lejligheder beliggende i Søbyen i Skanderborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er udlejet til en årlig nettoleje på 1.387 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 25.750 t.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 4,25%. 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 henholdsvis 2,7 mio.kr. og 3,4 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	326.000	238.000	15.985.002	14.192.376
	<b>326.000</b>	<b>238.000</b>	<b>15.985.002</b>	<b>14.192.376</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.750 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, samt omkostninger relateret til driften af selskabets investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### 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.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### 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, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.