



## Søbyens Ejendomsinvest P/S

Vesterlundvej 91  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 36563389

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.02.2021

---

**Henrik Bie Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Søbyens Ejendomsinvest P/S

Vesterlundvej 91

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36563389

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Henrik Rubæk

Henrik Bie Jensen

## Direktion

Henrik Bie Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18.02.2021

## Direktion

**Henrik Bie Jensen**

## Bestyrelse

**Henrik Rubæk**

**Henrik Bie Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Søbyens Ejendomsinvest P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Søbyens Ejendomsinvest P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 18.02.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er som forventet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 25.695 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af en værdiansættelse foretaget af ekstern vurderingsmand.

Værdien svarer til en afkastprocent på 4,35%. 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 2,6 mio.kr. og 3,3 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er solgt et hus med overtagelse pr. 01.02.2021, der er fra balancedagen og frem til i dag ikke øvrige indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.001.477</b>	<b>1.139.475</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		445.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.446.477</b>	<b>1.139.475</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(383.593)	0
Andre finansielle indtægter	1	52.984	0
Andre finansielle omkostninger		(188.189)	(248.406)
<b>Årets resultat</b>		<b>927.679</b>	<b>891.069</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		(72.321)	891.069
<b>Resultatdisponering</b>		<b>927.679</b>	<b>891.069</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		25.695.000	25.250.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>25.695.000</b>	<b>25.250.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		216.407	600.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		800.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>1.016.407</b>	<b>600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.711.407</b>	<b>25.850.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.650</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.650</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.713.057</b>	<b>25.850.000</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.673.292	6.745.613
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>8.173.292</b>	<b>7.245.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.003.272	17.520.045
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>17.003.272</b>	<b>17.520.045</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	522.000	412.000
Bankgæld		473.848	88.182
Deposita		428.366	466.231
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.453	22.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.500	29.215
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.000	55.000
Anden gæld		4.326	10.820
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.536.493</b>	<b>1.084.342</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.539.765</b>	<b>18.604.387</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.713.057</b>	<b>25.850.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.745.613	0	7.245.613
Årets resultat	0	(72.321)	1.000.000	927.679
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.673.292</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.173.292</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	52.984	0
	<b>52.984</b>	<b>0</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.896.041
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.896.041</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.353.959
Årets dagsværdireguleringer	445.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.798.959</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.695.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 12 lejligheder beliggende i Søbyen i Skanderborg.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 25.695 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af en værdiansættelse foretaget af ekstern vurderingsmand.

Værdien svarer til en afkastprocent på 4,35%. 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 2,6 mio.kr. og 3,3 mio.kr.

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	600.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>600.000</b>
Andel af årets resultat	(383.593)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(383.593)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>216.407</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Hedegaard Svineproduktion P/S	Silkeborg	P/S	50

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	522.000	412.000	17.003.272	14.625.000
	<b>522.000</b>	<b>412.000</b>	<b>17.003.272</b>	<b>14.625.000</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.746 t.kr. og 13.371 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.695 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds bankgæld. Kautionen er maksimeret til 50% af gælden. Bankgælden i associeret virksomhed udgør 2.126 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår kapitalandele i associerede virksomheder

Tidligere år har kapitalandele været indregnet til kostpris. Dette er ændret til regnskabsmæssig indre værdi, idet det vurderes at give et mere retvisende billede af værdien.

Praksisændringen vurderes ikke at have indflydelse på hverken resultat, aktiver eller finansiell stilling, idet værdien skulle nedskrives uanset indregningspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**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.

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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**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.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.