



## Søbyens Ejendomsinvest P/S

Vesterlundvej 91, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 36563389

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.02.2020

---

**Henrik Bie Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Søbyens Ejendomsinvest P/S

Vesterlundvej 91

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36563389

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Henrik Rubæk

Henrik Bie Jensen

## Direktion

Henrik Bie Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13.02.2020

## Direktion

**Henrik Bie Jensen**  
direktør

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 13.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 32122

# 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 25.250 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af en værdiansættelse foretaget af ekstern vurderingsmand.

Værdien svarer til en afkastprocent på 4,5%. 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 2,5 mio.kr. og 3,2 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.139.475</b>	<b>1.138.850</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(500.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.139.475</b>	<b>638.850</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	23.960
Andre finansielle omkostninger		(248.406)	(331.509)
<b>Årets resultat</b>		<b>891.069</b>	<b>331.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	884.960
Overført resultat		891.069	(553.659)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>891.069</b>	<b>331.301</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		25.250.000	25.250.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>25.250.000</b>	<b>25.250.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		600.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>600.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.850.000</b>	<b>25.250.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	884.960
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>884.960</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>884.960</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.850.000</b>	<b>26.134.960</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.745.613	5.854.544
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	884.960
<b>Egenkapital</b>		<b>7.245.613</b>	<b>7.239.504</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.520.045	15.690.965
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>17.520.045</b>	<b>15.690.965</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	412.000	326.000
Bankgæld		88.182	2.284.210
Deposita		466.231	463.781
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.894	32.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.215	30.206
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.000	55.000
Anden gæld		10.820	12.479
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.084.342</b>	<b>3.204.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.604.387</b>	<b>18.895.456</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.850.000</b>	<b>26.134.960</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.854.544	884.960	7.239.504
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(884.960)	(884.960)
Årets resultat	0	891.069	0	891.069
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.745.613</b>	<b>0</b>	<b>7.245.613</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.896.041
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.896.041</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.353.959
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.353.959</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.250.000</b>

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

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til 25.250 t.kr. Dagsværdien er fastsat på baggrund af en værdiansættelse foretaget af ekstern vurderingsmand.

Værdien svarer til en afkastprocent på 4,5%. 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 2,5 mio.kr. og 3,2 mio.kr.

## 2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Tilgange	600.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>600.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>600.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Hedegaard Svineproduktion 2019 P/S	Silkeborg	P/S	50

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	412.000	326.000	17.520.045	15.250.000
	<b>412.000</b>	<b>326.000</b>	<b>17.520.045</b>	<b>15.250.000</b>

#### **4 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 25.250 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 1.496 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 fra tilknyttede virksomheder

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

### 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 måles til kostpris. Kapitalandelene 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.

### **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.