

Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S

Numitvej 27, 6960 Hvide Sande

CVR-nr. 37 81 56 59

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2019

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mogens Søgaard', is written over a horizontal dotted line.



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 26. februar 2019
Direktion:



Lars Frydendahl
direktør

Bestyrelse:



Mogens Frydendahl
Pedersen
formand



Karsten Lorentsen



Jens Frydendahl Pedersen



Lars Frydendahl



Vagn Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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 tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Ringkøbing, den 26. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kristian Winkler
statsaut. revisor
mne9401



Knud Hjøllund
registreret revisor
mne2505

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S
Adresse, postnr., by	Numitvej 27, 6960 Hvide Sande
CVR-nr.	37 81 56 59
Stiftet	22. juni 2016
Hjemstedskommune	Ringkøbing-Skjern Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Mogens Frydendahl Pedersen, formand Karsten Lorentsen Jens Frydendahl Pedersen Lars Frydendahl Vagn Kristensen
Direktion	Lars Frydendahl, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnepladsen 3, 6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat før skat for 2018 udviser et overskud på 959.016 kr. (2017: 677.578 kr.), og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 7.955.024 kr. (2017: 6.996.008 kr.).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18 12 mdr.	2017 9 mdr.
	Bruttofortjeneste	1.965.092	1.319.224
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.000	0
	Resultat før finansielle poster	1.863.092	1.319.224
	Finansielle indtægter	7.662	41.872
	Finansielle omkostninger	-642.738	-492.518
	Resultat før skat	1.228.016	868.578
	Skat af årets resultat	-269.000	-191.000
	Årets resultat	<u>959.016</u>	<u>677.578</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>959.016</u>	<u>677.578</u>
		<u>959.016</u>	<u>677.578</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	30.650.000	30.320.000
		<u>30.650.000</u>	<u>30.320.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.650.000</u>	<u>30.320.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.041	53.093
	Andre tilgodehavender	1.184.971	0
		<u>1.234.012</u>	<u>53.093</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.234.012</u>	<u>53.093</u>
	AKTIVER I ALT	<u>31.884.012</u>	<u>30.373.093</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	5.955.024	4.996.008
		<u>7.955.024</u>	<u>6.996.008</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.955.024</u>	<u>6.996.008</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.704.000	2.586.000
		<u>2.704.000</u>	<u>2.586.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.704.000</u>	<u>2.586.000</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.431.373	9.628.990
	Gæld til banker	7.762.560	7.754.167
	Skyldig selskabsskat	119.000	50.000
	Anden gæld	315.936	0
		<u>18.628.869</u>	<u>17.433.157</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	622.461	563.838
	Gæld til banker	947.564	802.886
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.606	0
	Skyldig selskabsskat	45.230	128.000
	Anden gæld	974.258	1.863.204
		<u>2.596.119</u>	<u>3.357.928</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.224.988</u>	<u>20.791.085</u>
	PASSIVER I ALT	<u>31.884.012</u>	<u>30.373.093</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	2.000.000	4.996.008	6.996.008
Overført via resultatdisponering	0	959.016	959.016
Egenkapital 30. september 2018	<u>2.000.000</u>	<u>5.955.024</u>	<u>7.955.024</u>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme og administration m.v.

Nedskrivninger

Nedskrivninger omfatter nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Op- og nedskrivninger med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af periodisk indhentede eksterne vurderinger fra lokal valuar, som efter besigtigelse og individuel vurdering af ejendommen baseres på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen beskæftigede udover direktøren, der ikke har modtaget vederlag.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2017	30.320.000
Tilgange	432.000
Kostpris 30. september 2018	30.752.000
Opskrivninger 1. oktober 2017	0
Opskrivninger 30. september 2018	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	0
Nedskrivninger	102.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	102.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	30.650.000

Kostpris svarer til vurderet handelsværdi af selskabets ejendomsportefølje. Vurdering er foretaget af lokal ejendomsmægler og valuar i april 2016..

kr.	2017/18	2017
4 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	2.000.000	2.000.000
	2.000.000	2.000.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.958.910	527.537	10.431.373	8.321.700
Gæld til banker	7.772.560	10.000	7.762.560	337.000
Skyldig selskabsskat	119.000	0	119.000	0
Anden gæld	400.860	84.924	315.936	0
	19.251.330	622.461	18.628.869	8.658.700

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser for søsterselskabers bankgæld, der pr. 30. september 2018 udgør 27.799.000 kr.

Der er indgået aftale med Hvide Sande Havn/Thorsminde Havn om leje af henholdsvis grunden Nordhavnskaj 10a og 10b samt Havnevej 2, Thorsminde. Aftalen er uopsigelig fra lejers side indtil henholdsvis 1. januar 2032 og 1. januar 2041. Ved lejemålenes ophør/overdragelse skal grundene afleveres i ryddet stand.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 10.958.910 kr., er givet pant nominel 11.807.000 kr., i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 30.320.000 kr.. Til sikkerhed for anden gæld på 400.860 kr., er givet pant i nominel 432.000 kr., i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 330.000 kr..

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 30.320.000 kr., er deponeret ejer- og løsøre pantebreve på 25.750.000 kr., som sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. september 2018 udgør 8.720.124 kr..