

**Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S**  
Numitvej 27, 6960 Hvide Sande

**CVR-nr. 37 81 56 59**

**Årsrapport**

**2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2022

---

Mogens Frydendahl Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 11. marts 2022

### Direktion

Lars Frydendahl

### Bestyrelse

Mogens Frydendahl Pedersen  
formand

Jens Frydendahl Pedersen

Karsten Lorentsen

Lars Frydendahl

Vagn Kristensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 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 tilsidesættelse 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.

Ringkøbing, den 11. marts 2022

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ove Iversen  
statsautoriseret revisor  
mne34480

Knud Hjøllund  
registreret revisor  
mne2505

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S Numitvej 27 6960 Hvide Sande
	CVR-nr.: 37 81 56 59
	Stiftet: 22. juni 2016
	Hjemsted: Ringkøbing - Skjern Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Frydendahl Pedersen, formand Jens Frydendahl Pedersen Karsten Lorentsen Lars Frydendahl Vagn Kristensen
<b>Direktion</b>	Lars Frydendahl
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søgaard & Husby A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget. Virksomhedens primære omsætning er husleje, som medregnes i den periode lejen vedører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme og administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.841.798</b>	<b>1.724.999</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	353.203	-60.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.195.001</b>	<b>1.664.999</b>
Andre finansielle indtægter	433.146	313.290
Øvrige finansielle omkostninger	-579.942	-680.758
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.048.205</b>	<b>1.297.531</b>
Skat af årets resultat	-451.325	-286.000
<b>Årets resultat</b>	<b>1.596.880</b>	<b>1.011.531</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.596.880	1.011.531
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.596.880</b>	<b>1.011.531</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>35.135.000</u>	<u>33.169.052</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.135.000</u>	<u>33.169.052</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.135.000</u></b>	<b><u>33.169.052</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.969	19.015
	Andre tilgodehavender	<u>6.090.906</u>	<u>7.247.688</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.095.875</u>	<u>7.266.703</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.095.875</u></b>	<b><u>7.266.703</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>41.230.875</u></b>	<b><u>40.435.755</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	9.625.311	8.028.431
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.625.311</u></b>	<b><u>10.028.431</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.237.000	2.948.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.237.000</u></b>	<b><u>2.948.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	15.093.476	15.993.042
4	Gæld til pengeinstitutter	7.702.934	7.717.083
5	Anden gæld	224.191	411.881
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.020.601</u>	<u>24.122.006</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	981.813	976.833
	Gæld til pengeinstitutter	566.082	684.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8.895
	Selskabsskat	218.998	261.846
	Anden gæld	1.581.070	1.404.753
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.347.963</u>	<u>3.337.318</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>26.368.564</u></b>	<b><u>27.459.324</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>41.230.875</u></b>	<b><u>40.435.755</u></b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Oplysninger om dagsværdi**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2019	2.000.000	7.016.900	9.016.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.011.531	1.011.531
Egenkapital 1. oktober 2020	2.000.000	8.028.431	10.028.431
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.596.880	1.596.880
	<b>2.000.000</b>	<b>9.625.311</b>	<b>11.625.311</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af fast ejendom.

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	33.376.052	31.752.000
Tilgang i årets løb	<u>1.612.745</u>	<u>1.624.052</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>34.988.797</u></b>	<b><u>33.376.052</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-207.000	-147.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>353.203</u>	<u>-60.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b><u>146.203</u></b>	<b><u>-207.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>35.135.000</u></b>	<b><u>33.169.052</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.873.599	16.769.920
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-780.123</u>	<u>-776.878</u>
	<b><u>15.093.476</u></b>	<b><u>15.993.042</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.834.721</u>	<u>10.598.625</u>

### 4. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	7.716.934	7.732.083
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-14.000</u>	<u>-15.000</u>
	<b><u>7.702.934</u></b>	<b><u>7.717.083</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>278.000</u>	<u>292.000</u>

## Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	411.881	596.836
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-187.690</u>	<u>-184.955</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>224.191</b></u>	<u><b>411.881</b></u>

## 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september	<u>33.135.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>353.203</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.874 t.kr., er der givet pant nominal 19.087 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 32.485 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld, 412 t.kr., er der givet pant i nom. 832 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 1.050 t.kr.

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 32.735 t.kr., er deponeret ejer- og løsøre pantebreve på 27.700 t.kr., som sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. september 2021 udgør 8.283 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser for søsterselskabers bankgæld, der pr. 30. september 2021 udgør 15.237 t.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 udlejers side indtil henholdsvis 1. januar 2032 og 1. januar 2041. Ved lejemålenes ophør/overdragelse skal grundene afleveres i ryddet stand.