

*Søndergaard Ejendom ApS  
Slotsgade 3  
5000 Odense C*

*CVR-nr: 39 66 29 30*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2018 til 31. december 2018*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16/4 2019

---

Esben Søndergaard  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7-8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10-11
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Søndergaard Ejendom ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16/4 2019

### **Direktion**

Esben Søndergaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Søndergaard Ejendom ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Søndergaard Ejendom ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 16/4 2019

**REVISION ROSENDAL**

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal

Registreret revisor

mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Søndergaard Ejendom ApS  
Slotsgade 3  
5000 Odense C

CVR-nr.: 39 66 29 30  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Esben Søndergaard

**Pengeinstitut** Danske Bank  
Albani Torv 2  
5000 Odense C

**Revisor** REVISION ROSENDAL  
FSR-danske revisorer  
Næsbyvej 78  
5270 Odense N

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af ejendomsudlejning.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Søndergaard Ejendom ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### **Bruttfortjeneste**

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftskostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringssejendommens driftsomkostninger**

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>201.935</b>
1 Personaleomkostninger .....	75.722-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>126.213</b>
Andre finansielle indtægter .....	9.198
Andre finansielle omkostninger .....	131.958-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.453</b>
2 Skat af årets resultat .....	9.922-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>6.469-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	108.000
Overført resultat .....	114.469-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>6.469-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
 AKTIVER

	2018
Investeringsejendomme.....	8.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>8.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>8.600.000</b>
Selskabsskat .....	9.887
Andre tilgodehavender .....	239.870
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>249.757</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>994.075</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.243.832</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>9.843.832</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018
Selskabskapital .....	50.000
Overkurs ved emission .....	2.564.640
Overført resultat .....	114.469-
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	108.000
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.608.171</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.385.720
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.385.720</b>
Prioritetsgæld .....	5.639.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.639.000</b>
Anden gæld .....	210.941
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>210.941</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.849.941</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.843.832</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2018
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Antal personer beskæftiget.....	1
Lønninger .....	73.740
Andre omkostninger til social sikring .....	1.982
	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>75.722</b>
	<hr/> <hr/>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets resultat.....	12.122
Regulering af udskudt skat .....	2.200-
	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>9.922</b>
	<hr/> <hr/>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	
Ingen	
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 5.639.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 8.600.000.	