
Søby Ejendomsselskab IVS

Kunnerupvangen 6, 8361 Hasselager

Årsrapport for
1. juli 2019 - 30. juni 2020

CVR-nr. 39 77 07 25

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 19/11 2020

Mette Caludann Søby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	5
Balance 30. juni 2020	6
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Søby Ejendomsselskab IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 19. november 2020

Direktion

Kasper Stougaard Caludann Søby
Direktør

Mette Caludann Søby
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Søby Ejendomsselskab IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søby Ejendomsselskab IVS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's 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 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.

Aarhus C, den 19. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søby Ejendomsselskab IVS Kunnerupvangen 6 8361 Hasselager CVR-nr: 39 77 07 25 Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 8. august 2018 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Kasper Stougaard Caludann Søby Mette Caludann Søby
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, renovere og sælge fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på DKK 63.720, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 103.954.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20	2018/19
		DKK 12 måneder	DKK 11 måneder
Bruttotab før værdiregulering		-78.449	243.255
Værdiregulering af investeringsaktiver		160.539	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		82.090	243.255
Finansielle omkostninger		-143.741	-30.967
Resultat før skat		-61.651	212.288
Skat af årets resultat	1	-2.069	-44.615
Årets resultat		-63.720	167.673

Resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for iværksætterselskab	0	39.999
Overført resultat	-63.720	127.674
	-63.720	167.673

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsjendomme		1.900.000	1.950.578
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.900.000</u>	<u>1.950.578</u>
Anlægsaktiver		<u>1.900.000</u>	<u>1.950.578</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	500
Andre tilgodehavender		2.180.973	0
Tilgodehavender		<u>2.180.973</u>	<u>500</u>
Likvide beholdninger		<u>7.415</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.188.388</u>	<u>500</u>
Aktiver		<u>4.088.388</u>	<u>1.951.078</u>

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		1	1
Reserve for iværksætterselskab		39.999	39.999
Overført resultat		63.954	127.674
Egenkapital	3	103.954	167.674
Kreditinstitutter		1.199.793	0
Selskabsskat		0	44.615
Langfristede gældsforpligtelser		1.199.793	44.615
Kreditinstitutter		1.065.006	733.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	14.536
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.587	0
Deposita		20.850	0
Anden gæld		1.654.198	990.666
Kortfristede gældsforpligtelser		2.784.641	1.738.789
Gældsforpligtelser		3.984.434	1.783.404
Passiver		4.088.388	1.951.078
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	44.615
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.069	0
	<u>2.069</u>	<u>44.615</u>

2. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	1.950.578
Tilgang i årets løb	1.739.461
Afgang i årets løb	-1.950.578
Kostpris 30. juni	<u>1.739.461</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdireguleringer	160.539
Værdireguleringer 30. juni	<u>160.539</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.900.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægterne opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er ikke indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de budgetterede tal. Afkastkravet er for erhvervs ejendomme og boligejendomme opgjort til 3,0% - 3,5%.

Noter til årsregnskabet

3. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for iværksætter- selskab	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1	39.999	127.674	167.674
Årets resultat	0	0	-63.720	-63.720
Egenkapital 30. juni	1	39.999	63.954	103.954

2019/20	2018/19
DKK	DKK

4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Deponeret ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er underpantsat overfor pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	1.900.000	1.950.578
--	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Brdr. Søby Holding IVS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søby Ejendomsselskab IVS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme under udførsel måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme under opførelse måles efter første indregning til dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investeringsejendomme under opførelse til kostpris med løbende vurdering af om der foreligger nedskrivningsbehov.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.