

Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS

CVR-nr. 15 25 21 97

Brudelysvej 86

4600 Køge

Årsrapport 2016

**Godkendt på selskabets ordinære general-
forsamling den, / 2017**

Bent Pico Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance - aktiver	9
Balance - passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS
Brudelysvej 86
4600 Køge

CVR-nr.: 15 25 21 97
Hjemsted: Køge

Direktion: Bent Pico Sørensen

Revisor: Revisionsfirmaet Jørgen Larsen
Egegårdsvej 36C, 1.
2610 Rødovre

Pengeinstitut: Spar Nord

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. februar 2017

Direktionen:

Bent Pico Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pico Sørensen ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Rødovre, den 14. februar 2017

Revisionsfirmaet Jørgen Larsen

CVR-nr 54 47 15 56

Jørgen Larsen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, mv.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdiansættelsen er sket ud fra en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i den årlige nettoleje ved fuld udlejning.

Der er ved opgørelsen anvendt en diskonteringsfaktor på 9%.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Skyldig skat 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	103.816	140.729
Finansielle omkostninger	<u>-977</u>	<u>-862</u>
Resultat før skat	102.839	139.867
1 Skat af årets resultat	<u>-22.824</u>	<u>-32.941</u>
Årets resultat	<u>80.015</u>	<u>106.926</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført overskud	<u>80.015</u>	<u>106.926</u>
Disponeret i alt	<u>80.015</u>	<u>106.926</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Investeringsjendomme	<u>1.530.000</u>	<u>1.530.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>1.530.000</u>	<u>1.530.000</u>
Anlægsaktiver	<u>1.530.000</u>	<u>1.530.000</u>
Likvide beholdninger	<u>102.734</u>	<u>56.385</u>
Omsætningsaktiver	<u>102.734</u>	<u>56.385</u>
Aktiver i alt	<u><u>1.632.734</u></u>	<u><u>1.586.385</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2 Virksomhedskapital	128.500	128.500
2 Overført overskud	1.076.514	996.499
Egenkapital	1.205.014	1.124.999
Hensættelse til udskudt skat	242.166	241.804
Hensatte forpligtelser	242.166	241.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	12.462	21.490
Anden gæld	163.092	188.092
Kortfristede gældsforpligtelser	185.554	219.582
Gældsforpligtelser i alt	185.554	219.582
Passiver i alt	1.632.734	1.586.385
3 Pantsætninger		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Selskabsskat og udskudt skat		
Årets skat	22.462	31.490
Regulering af udskudt skat	362	1.451
Skat af årets resultat	<u>22.824</u>	<u>32.941</u>
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	128.500	128.500
Saldo ultimo	<u>128.500</u>	<u>128.500</u>
Overført overskud:		
Saldo primo	996.499	889.573
Årets resultat	80.015	106.926
Saldo ultimo	<u>1.076.514</u>	<u>996.499</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.205.014</u>	<u>1.124.999</u>
3 Pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til for gæld til pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebreve	<u>449.300</u>	
Bogført værdi af ejendommen	<u>1.530.000</u>	