

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2016**

**Ejendomsaktieselskabet Symfonivej 29, Herlev**  
Symfonivej 29  
2730 Herlev

CVR nr. 17916742

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 22. april 2017

  
**Dirigent**  
Steen Porskrog Almgaard



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Ejendomsaktieselskabet Symfonivej 29, Herlev.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 22. april 2017

### Direktion

  
Steen Porskrog Almsgaard

### Bestyrelse

  
Irene Porskrog Christiansen

  
Troels Berg Christiansen

  
Steen Porskrog Almsgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Symfonivej 29, Herlev

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Symfonivej 29, Herlev for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringsted, den 22. april 2017

**SØNDERUP I/S**  
statsautoriserede revisorer  
CVR 31824569



Kenn Andersen  
registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og drive ejendommen matr. nr. 6 le Herlev, beliggende Symfonivej 29, 2730 Herlev.

### **Forventet udvikling**

Direktionen forventer et positivt resultat for næste regnskabsår.

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Symfonivej 29, Herlev for regnskabsåret 2016 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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**

##### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måkes ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger forbundet med erhvervelsen. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftafkast og et markedsbaseret afkastkrav periodisk suppleret med eksterne vurderingsrapporter. Ved værdiansættelsen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder, reguleringer til markedsleje samt tomgangsleje.

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investerings ejendomme.

##### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	590.062	487.296
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	28.526
Øvrige finansielle omkostninger	-56.072	-93.829
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>533.990</b>	<b>421.993</b>
Skat af årets resultat	-117.458	-98.223
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>416.532</b>	<b>323.770</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	416.532	323.770
<b>Disponeret i alt</b>	<b>416.532</b>	<b>323.770</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
1. Grunde og bygninger	<u>5.657.648</u>	<u>5.657.648</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.657.648</u>	<u>5.657.648</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>5.657.648</u>	<u>5.657.648</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	187.548	171.893
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	741.674
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.142</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>187.548</u>	<u>915.709</u>
Likvide beholdninger	<u>437.422</u>	<u>51.894</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>437.422</u>	<u>51.894</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>624.970</u>	<u>967.603</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.282.618</u>	<u>6.625.251</u>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	750.000	750.000
Overført resultat	2.386.368	1.969.836
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.136.368</b>	<b>2.719.836</b>
Hensættelser til udskudt skat	772.574	762.652
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>772.574</b>	<b>762.652</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	16.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.531.147	102.655
Selskabsskat	196.107	88.571
Anden gæld	629.922	2.927.337
Periodeafgrænsningsposter	0	7.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.373.676</b>	<b>3.142.763</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>2.373.676</b>	<b>3.142.763</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.282.618</b>	<b>6.625.251</b>
<b>3. Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2016 baseret på en afkastprocent 9,89 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2016 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -272 og t.kr. 301.

	2016	2015
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	750.000	750.000
Ultimo	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	1.969.836	1.646.066
Overført fra resultatdisponering	416.532	323.770
Ultimo	<u>2.386.368</u>	<u>1.969.836</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>3.136.368</b></u>	<u><b>2.719.836</b></u>

### 3. Eventualposter

I investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på t.kr. 5.628 er der tinglyst ubelånte ejerpantebreve på i alt. t.kr. 2.000.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en årlig lejeindtægt på t.kr. 526, uopsigeligt indtil 2020 og huslejekontrakter med en årlig lejeindtægt på ca. t.kr. 222, med 3-6 måneders gensidigt opsigelsesvarsel.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.