



Ejendomsaktieselskabet Symfonivej 29, Herlev

(CVR nr. 17 91 67 42)

Symfonivej 29, 2730 Herlev

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

(25. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. april 2018.

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S.P. Almsgaard', written over a horizontal line.

Steen Porskrog Almsgaard

Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Symfonivej 29, Herlev
Symfonivej 29
2730 Herlev
Hjemstedskommune: Herlev

CVR-nummer

17 91 67 42

Bestyrelse

Irene Porskrog Christiansen
Troels Berg Christiansen
Steen Porskrog Almgaard

Direktion

Steen Porskrog Almgaard

Kapitalejer

SA Holding Herlev ApS, cvr. nr. 34 07 97 81

Revision

VAC Revision & Review ApS
Linde Allé 1, 1.
2750 Ballerup

Pengeinstitut

Handelsbanken
Centrumgaden 24, 1. tv.
2750 Ballerup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

-at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og

-at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

- at ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Herlev, den 23. april 2018.

Direktion



Steen Porskrog Almsgaard
Direktør

Bestyrelse



Irene Porskrog Christiansen



Troels Berg Christiansen



Steen Porskrog Almsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren 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 2017. 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 danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og danske revisorerers 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker derfor ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Ballerup, den 23. april 2018

VAC Revision & Review ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

(CVR nr. 37 36 60 99)



Kenn Andersen

Registreret revisor

(mne12420)

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at drive administration og udlejning af fast ejendom, samt beslægtet virksomhed.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitet i forhold til tidligere år.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende. Årets overskud blev på kr. 477.450.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder vedrørende indregning og måling.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer resultatet i det kommende regnskabsår vil være tilfredsstillende.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

SA Holding Herlev ApS, cvr. nr. 34 07 97 81

Resultatanvendelse

Forslag til anvendelse af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens, og eventuelle standards krav.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C, og er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven §32, foretaget en sammendragning af flere regnskabsposter i resultatopgørelsen til regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bilag 2, skema 3 (artsopdelt) resultatopgørelse.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt a'contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudt skat er hensat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Aktuel beregnet skat indregnes som tilgodehavende/refusion med koncernforbundne selskaber.

Balancen

Balancen er opstillet efter årsregnskabslovens bilag 2, skema 1 (balance i kontoform), dog med den ændring, at gældsforpligtelser er opdelt i kort- og langfristede gældsforpligtelser, idet denne opdeling giver et mere retvisende billede af virksomhedens likviditets- og finansieringsforhold.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under 'omkostninger vedrørende investeringsejendomme'.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings-ejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser 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 indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte vises i overskudsdisponeringen, som er anført i sammenhæng med resultatopgørelsen. Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter. m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetsselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

2016		Noter	
590.062	Bruttofortjeneste		681.484
0	Personaleomkostninger		0
0	Af- og nedskrivninger		0
0	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0
<u>590.062</u>	Resultat før finansielle poster		<u>681.484</u>
0	Finansielle indtægter		0
<u>-56.072</u>	Finansielle omkostninger		<u>-69.218</u>
533.990	Resultat før skat		612.266
<u>-117.458</u>	Skat af årets resultat	1	<u>-134.816</u>
<u><u>416.532</u></u>	ÅRETS RESULTAT		<u><u>477.450</u></u>

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte	0
Overført resultat	<u>477.450</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>477.450</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

2016		Noter	
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
5.657.648	Investeringsejendomme.....	2	5.657.648
<u>5.657.648</u>	Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.657.648</u>
<u>5.657.648</u>	Anlægsaktiver i alt		<u>5.657.648</u>
	Omsætningsaktiver		
	<u>Tilgodehavender</u>		
187.548	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		201.058
0	Periodeafgrænsningsposter		0
<u>187.548</u>	Tilgodehavender i alt		<u>201.058</u>
<u>437.422</u>	Likvide beholdninger i alt		<u>651.263</u>
<u>624.970</u>	Omsætningsaktiver i alt		<u>852.321</u>
<u><u>6.282.618</u></u>	AKTIVER I ALT		<u><u>6.509.969</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

2016		Noter	
	Egenkapital		
750.000	Virksomhedskapital		750.000
0	Overkurs ved emission.....		0
0	Øvrige reserver		0
<u>2.386.368</u>	Overført resultat		<u>2.863.818</u>
<u>3.136.368</u>	Egenkapital i alt	3	<u>3.613.818</u>
	Forpligtelser		
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
<u>772.574</u>	Hensættelse til udskudt skat.....		<u>782.518</u>
<u>772.574</u>	Hensatte forpligtelser i alt		<u>782.518</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
16.500	Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.500
1.531.147	Gæld til tilknyttede virksomheder		1.439.367
629.922	Anden gæld		657.766
196.107	Selskabsskat		0
0	Periodeafgrænsningsposter.....		0
<u>2.373.676</u>	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.113.633</u>
<u>3.146.250</u>	Forpligtelser i alt		<u>2.896.151</u>
<u>6.282.618</u>	PASSIVER I ALT		<u>6.509.969</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. 4

Pantsætninger/sikkerhedsstillelser 5

Nærtstående parter, ejerforhold m.v. 6

Noter

2016	1. Skat af årets resultat	
107.536	Aktuel skat	124.872
0	Regulering skat tidligere år	0
9.922	Ændring af udskudt skat	9.944
<u>117.458</u>		<u>134.816</u>

2. Anlægsaktiver

Anskaffelsessum primo	Investerings- ejendomme
Tilgang	4.010.289
Afgang.....	0
Anskaffelsessum ultimo.....	<u>0</u>
	<u>4.010.289</u>

Op-/nedskrivninger, primo	1.647.359
Op-/nedskrivninger.....	0
Op-/nedskrivninger, ultimo.....	<u>1.647.359</u>

Afskrivninger, primo.....	0
Afskrivninger, afhændede/udrangerede aktiver.....	0
Afskrivninger.....	0
Afskrivninger ultimo.....	<u>0</u>

Bogført værdi i alt

5.657.648

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2017 baseret på en afkastprocent på ca. 12%.

Værdiansættelsen er i år sket ud fra en konkret vurdering af afkastprocenten pr.ejendom ud fra den aktuelle markedsmæssige situation i netop det lokalområde, hvor ejendommene er beliggende.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2017 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på tkr. -225.

Noter (fortsat)

	2016 3. Egenkapital	
	Virksomhedskapital	
750.000	Saldo primo	750.000
<u>750.000</u>		<u>750.000</u>
	Virksomhedskapitalen består af 750 aktier a kr. 1.000.	
	Overkurs ved emission	
0	Saldo primo	0
<u>0</u>		<u>0</u>
	Øvrige reserver	
0	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0
<u>0</u>		<u>0</u>
	Overført resultat	
1.969.836	Saldo primo	2.386.368
416.532	Årets resultat	477.450
0	Udlodning udbytte	0
<u>2.386.368</u>		<u>2.863.818</u>
<u>3.136.368</u>	Egenkapital i alt	<u>3.613.818</u>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetsselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig lejeindtægt på ca. t.kr. 541, uopsigeligt indtil 2020 og huslejekontrakter med en årlig lejeindtægt på ca. t.kr. 229, med 3-6 måneders gensidigt opsigelsesvarsel.

Noter (fortsat)

5. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000 med pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 5.628.

6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

SA Holding Herlev ApS ejer samtlige aktier.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

SA Holding Herlev ApS, Herlev.

Koncernforhold:

Moderselskab:

SA Holding Herlev ApS, Herlev.

Nærtstående parter, der har været transaktioner med:

Der har i regnskabsåret været udlån fra SA Holding Herlev ApS som er 100% ejet af selskabets direktør Steen Porskrog Almsgaard.

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.