

Symbiosen ApS

**Gummermarksvej 7 A
4632 Bjæverskov**

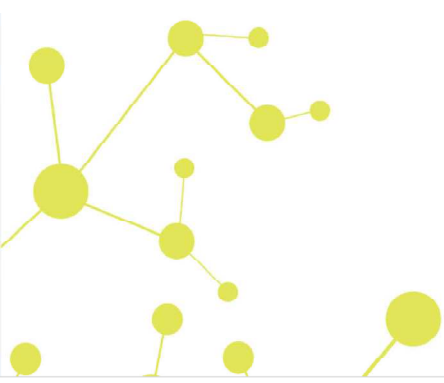
CVR-nr. 18 31 39 79

Årsrapport for 2015/16

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2017

Henrik Vedel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Symbiosen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 22. marts 2017

Direktion

Henrik Vedel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Symbiosen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Symbiosen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke været momsregistreret. Selskabets ledelse har handlet som om selskabet har været momsregistreret. Selskabets ledelse er efter balancedagen blevet gjort opmærksom herpå, og har ansøgt om frivillig momsregistrering for udlejning med tilbagevirkende kraft. Overtrædelsen kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 22. marts 2017

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Claus Holde
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Symbiosen ApS
Gummermarksvej 7 A
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 18 31 39 79
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Køge

Direktion

Henrik Vedel

Revision

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Brogade 19L
4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af udlejningsejendomme til beboelse og erhverv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 174.102, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.304.066.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Symbiosen ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende udlejning af ejendomme medtages i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

		Restværdi
Bygninger	50 år	25-50 % af kostpris
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-8 år	0-30 % af kostpris

Nyanskaffelser med en anskaffessum under den skattemæssige grænse betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		474.591	-1.144.646
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-150.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		474.591	-1.294.646
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-108.276</u>	<u>-57.267</u>
Resultat før finansielle poster		366.315	-1.351.913
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	94.467
Finansielle indtægter		122	468.189
Finansielle omkostninger		<u>-192.335</u>	<u>-139.899</u>
Resultat før skat		174.102	-929.156
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>174.102</u>	<u>-929.156</u>
Overført resultat		<u>174.102</u>	<u>-929.156</u>
		<u>174.102</u>	<u>-929.156</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.586.997	8.507.423
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>214.381</u>	<u>135.436</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.801.378</u>	<u>8.642.859</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.801.378</u>	<u>8.642.859</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.588	276.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.247	0
Andre tilgodehavender		<u>56.352</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>107.187</u>	<u>276.250</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>107.187</u>	<u>276.250</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.908.565</u></u>	<u><u>8.919.109</u></u>

Balance 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.104.066	3.929.964
Egenkapital	4	4.304.066	4.129.964
Gæld til realkreditinstitutter		670.769	704.508
Langfristede gældsforpligtelser	5	670.769	704.508
Gæld til realkreditinstitutter	5	33.309	31.660
Kreditinstitutter	5	2.130.160	2.115.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser		279.823	448.377
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.426	54.256
Anden gæld		1.434.012	1.434.609
Kortfristede gældsforpligtelser		3.933.730	4.084.637
Gældsforpligtelser i alt		4.604.499	4.789.145
Passiver i alt		8.908.565	8.919.109
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Regnskabsmæssig avance ved salg af kapitalandele	<u>0</u>	<u>94.467</u>
	<u>0</u>	<u>94.467</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel og</u> <u>inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2015	8.635.142	140.675
Tilgang i årets løb	<u>145.066</u>	<u>121.729</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>8.780.208</u>	<u>262.404</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	127.719	5.239
Årets afskrivninger	<u>65.492</u>	<u>42.784</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>193.211</u>	<u>48.023</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>8.586.997</u>	<u>214.381</u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. januar 2016 udgør kr. 9.800.000

Noter

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	200.000	3.929.964	4.129.964
Årets resultat	0	174.102	174.102
Egenkapital 30. september 2016	<u>200.000</u>	<u>4.104.066</u>	<u>4.304.066</u>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

200 stk-anparter á kr. 1.000	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	526.254	563.122
Mellem 1 og 5 år	144.515	141.386
Langfristet del	670.769	704.508
Inden for et år	33.309	31.660
	<u>704.078</u>	<u>736.168</u>

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, F&H Vedel ApS (administrationselskab), og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejerpantebrev, kr. 3.000.000 i ejendommen Ringstedvej 531, Bjæverskov.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er stillet pant i ejendommen, Nykøbingvej 21, Mørkøv

PEÑEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Vedel

Direktør

På vegne af: Symbiosen

Serienummer: PID:9208-2002-2-321590505048

IP: 185.107.12.114

2017-03-22 08:41:16Z

NEM ID 

Claus Holde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Global Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-850674867500

IP: 89.221.169.10

2017-03-23 09:17:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LSSX1-NGTGE-208QV-MG032-8VW6Q-TG5JU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>