



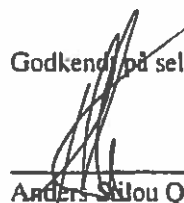
*Symbiosen ApS  
Gummersmarkvej 7 A  
4632 Bjæverskov*

*CVR-nummer: 18313979*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. oktober 2016 til 30. september 2017*

(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/3 2018

  
\_\_\_\_\_  
Anders Stlou Qvortrup  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Symbiosen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 13/3 2018

Direktion

Anders Stilbu Qvortrup

Bestyrelse

Henrik Vedel  
Formand

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Symbiosen ApS

### Påtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Symbiosen ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser,

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

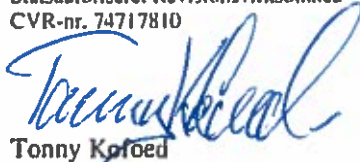
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Symbiosen ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Rønne, den 13/3 2018

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Tonny Koføed  
registreret revisor  
mne7454  
FSR - danske revisorer



Dan Andersen  
registreret revisor  
mne35435  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Symbiosen ApS Gummersmarkvej 7 A 4632 Bjæverskov
	CVR-nr.: 18 31 39 79 Stiftet: 4. januar 1995 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Vedel, formand
<b>Direktion</b>	Anders Stilou Qvortrup
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank
<b>Revisor</b>	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	Tonny Kofoed Kate Petersen

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af udlejningsejendomme til beboelse og erhverv.

### Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 550, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 11.636, og en egenkapital på t.kr. 4.854.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

### Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017/18

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2017/18.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Symbiosen ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	25-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 - 8 år	0 - 30 %
Installationer	5 - 15 år	0 %

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>897.900</b>	<b>475</b>
1 Afskrivninger.....	-142.160	-108
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>755.740</b>	<b>367</b>
Andre finansielle indtægter .....	8.541	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	10.148	0
2 Andre finansielle omkostninger .....	-224.560	-193
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>549.869</b>	<b>174</b>
Skat af årets resultat.....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>549.869</b>	<b>174</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	549.869	174
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>549.869</b>	<b>174</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	8.691.657	8.587
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	213.397	215
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8.905.054</b>	<b>8.802</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.438.303	8
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.438.303</b>	<b>8</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>10.343.357</b>	<b>8.810</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	145.655	43
Andre tilgodehavender .....	1.146.949	56
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.292.604</b>	<b>99</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.292.604</b>	<b>99</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>11.635.961</b>	<b>8.909</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Overført resultat.....	4.653.935	4.104
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.853.935</b>	<b>4.304</b>
Prioritetsgæld.....	637.789	671
Deposita.....	245.437	126
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	58.683	56
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>941.909</b>	<b>853</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	33.200	33
<b>6 Kreditinstitutter.....</b>	<b>2.265.909</b>	<b>2.130</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.234.947	181
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	119.693	112
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.186.368	1.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.840.117</b>	<b>3.752</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.782.026</b>	<b>4.605</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>11.635.961</b>	<b>8.909</b>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

## NOTER

	2016/17	2015/16 kr. 1000
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	97.176	65
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	44.984	43
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b>142.160</b>	<b>108</b>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter.....	93.935	116
Gebyrer mv.....	26.957	0
Renter, kreditorer.....	25.494	16
Renter, virksomhedsdeltagere og ledelse .....	67.620	48
Prioritetsrenter .....	10.554	13
<b>Andre finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>224.560</b>	<b>193</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	8.780.208	262.404
Tilgang i årets løb.....	1.666.279	44.000
Afgang i årets løb .....	-1.569.811	0
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>8.876.676</b>	<b>306.404</b>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-193.211	-48.023
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	105.368	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-97.176	-44.984
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-185.019</b>	<b>-93.007</b>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>8.691.657</b>	<b>213.397</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	4.104.066	549.869	4.653.935
	<u>4.304.066</u>	<u>549.869</u>	<u>4.853.935</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	704.079	670.989	33.200	505.000
Deposita.....	126.361	245.437	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	56.426	58.683	0	0
	<u>886.866</u>	<u>975.109</u>	<u>33.200</u>	<u>505.000</u>

	2017	2016 kr. 1000
<b>6 Kreditinstitutter</b>		
Sydbank.....	2.265.909	2.130
<b>Kreditinstitutter i alt.....</b>	<u>2.265.909</u>	<u>2.130</u>

**7 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige moderselskabet, F&H Vedel ApS (Administrationsselskab, CVR-nr. 30 36 06 64) 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.



NOTER

	2017	2016 kr. 1000
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der givet sikkerhed i ejerpantebrev på t.kr. 3.000 i ejendommen Gummersmarkvej 7 A, 4632 Bjæverskov, med en bogført værdi pr. 30. september 2017 på t.kr. 7.838.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er stillet pant i ejendommen, Nykøbingvej 21, Mørkøv, med en bogført værdi på t.kr. 854.		
<b>9 Ejerforhold</b>		
Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af anpartskapitalen på kr. 200.000.		
F&H Vedel Invest ApS		