

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

**Ejendommen Søbækgård  
Bycenter ApS**

**c/o Advokat Ole Bang ApS Stengade 75  
3000 Helsingør**

**CVR-nr. 19 41 93 39**

**Årsrapport 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7/2-2017

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsepåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30. september 2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendommen Søbækgård Bycenter ApS  
c/o Advokat Ole Bang ApS  
Stengade 75  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 19 41 93 39  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Direktion** Ole Bang

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

**LEDELSESPÅTEGNING**

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

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 9. januar 2017

**Direktion**

  
Ole Bang

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

Til kapitalejerne i Ejendommen Søbækgård Bycenter ApS

**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Søbækgård Bycenter ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 på grundlag af vores 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores 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.

**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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 9. januar 2017

CVR nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 1.911.651 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 17.530.566 kr. pr. 30. september 2016.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Søbækgård Bycenter ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede leje.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skatteomkostninger

Årets skat, der 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.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 100 år  
Installationer, 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte udbetalt i årets løb vises under egenkapitalen.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### 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 acontoskatte.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		3.133.969	3.022.157
Ejendomsomkostninger		-269.621	-688.091
Administrationsomkostninger		-221.928	-168.765
Af- og nedskrivninger		-170.957	-170.801
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>2.471.463</b>	<b>1.994.500</b>
Finansielle indtægter		284.160	352.154
Finansielle omkostninger		-305.178	-279.579
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.450.445</b>	<b>2.067.075</b>
Skat af årets resultat	1	-538.794	-44.912
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.911.651</b>	<b>2.022.163</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Udbytte		1.200.000	1.200.000
Ekstraordinært udbytte		5.000.000	0
Overført resultat		-4.288.349	822.163
		<b>1.911.651</b>	<b>2.022.163</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde, bygninger og installationer		29.211.456	29.386.055
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<b>29.211.456</b>	<b>29.386.055</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>29.211.456</b>	<b>29.386.055</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		252.225	40.092
Andre tilgodehavender		2.857.015	8.038.142
Periodeafgrænsningsposter		44.968	44.663
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.154.208</b>	<b>8.122.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.883.551</b>	<b>572.974</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>5.037.759</b>	<b>8.695.871</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>34.249.215</b>	<b>38.081.926</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		12.424.610	12.424.610
Overført resultat		3.705.956	7.994.305
Udbytte		1.200.000	1.200.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>17.530.566</b>	<b>21.818.915</b>
Udskudt skat		6.385.000	6.421.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>6.385.000</b>	<b>6.421.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.632.613	6.750.383
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		574.794	521.912
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>7.207.407</b>	<b>7.272.295</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		566.150	247.699
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		521.912	318.451
Anden gæld		457.753	492.514
Deposita		1.580.427	1.511.052
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.126.242</b>	<b>2.569.716</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>			
		<b>10.333.649</b>	<b>9.842.011</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>34.249.215</b>	<b>38.081.926</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerskab	6		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015/16

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	200.000	200.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>Reserve for opskrivninger:</b>		
Primo	12.424.610	12.424.610
<b>Ultimo</b>	<b><u>12.424.610</u></b>	<b><u>12.424.610</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	7.994.305	7.172.142
Tilgang	0	822.163
Afgang	-4.288.349	0
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>3.705.956</u></b>	<b><u>7.994.305</u></b>
<b>Ekstraordinært udbytte:</b>		
Tilgang	5.000.000	0
Afgang	-5.000.000	0
<b>Ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Udbytte:</b>		
Primo	1.200.000	1.000.000
Tilgang	1.200.000	1.200.000
Afgang	-1.200.000	-1.000.000
<b>Ultimo</b>	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>1.200.000</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.530.566</u></b>	<b><u>21.818.915</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	574.794	521.912
Ændring i udskudt skat	-36.000	-477.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>538.794</u></b>	<b><u>44.912</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	15.503.910	15.503.910
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b><u>15.503.910</u></b>	<b><u>15.503.910</u></b>
Opskrivninger, primo	16.905.117	16.905.117
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b><u>16.905.117</u></b>	<b><u>16.905.117</u></b>
Af- og nedskrivninger, primo	-3.022.972	-2.843.144
Afskrivninger	-174.599	-179.828
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-3.197.571</u></b>	<b><u>-3.022.972</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b><u>29.211.456</u></b>	<b><u>29.386.055</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	5.871.000	5.871.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b><u>5.871.000</u></b>	<b><u>5.871.000</u></b>

**4. Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover indbetalt deposita er der stillet bankgaranti til sikkerhed for deposita på 203.528 kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.440.000 kr. I matr. Nr. 6 cl. Mørdrup by, Mørdrup.

Der er indgået OTC ramme med maksimum på 5.850.000 kr.

**6. Ejerskab**

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets selskabskapital:

Højstrup Finans ApS, 3000 Helsingør

M. H. Holding ApS, 2920 Charlottenlund