

# **EJENDOMSSELSKABET SØE A/S**

Bistrupvej 90  
3460 Birkerød

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/03/2017**

---

**Kurt Søe**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SØE A/S  
Bistrupvej 90  
3460 Birkerød

CVR-nr: 23827719  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Hovedgaden 8  
3460 Birkerød  
DK Danmark

CVR-nr: 15396105  
P-enhed: 1000916331

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Søe A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 14/03/2017

## Direktion

Kurt Søe  
Direktør

## Bestyrelse

Hans Henning Jensen

Kurt Søe

Maj-Britt Søe

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Søe ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, 14/03/2017

Erik Hultquist  
Registreret revisor HD/CAND. MERC. AUD.  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR: 15396105

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, andre omkostninger til sikring af selskabets medarbejdere samt andre personaleomkostninger.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 postering direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles på grundlag af afkastbaseret normalindtjeningsmodel, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav.

I det omfang, der er tilgængelige eksterne vurderinger eller aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital:****Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse 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 skatteaktiver 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:**

Finansielle forpligtelser, som omfatter bankgæld, leverandørgæld og anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.343.254</b>	<b>1.103.038</b>
Personaleomkostninger .....	1	-597.891	-483.995
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>745.363</b>	<b>619.043</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-269.434	-279.378
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>475.929</b>	<b>339.665</b>
Skat af årets resultat .....		-105.256	54.902
<b>Årets resultat .....</b>		<b>370.673</b>	<b>394.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		103.400	101.200
Overført resultat .....		267.273	293.367
<b>I alt .....</b>		<b>370.673</b>	<b>394.567</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		18.950.000	18.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.950.000</b>	<b>18.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.950.000</b>	<b>18.950.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		0	50.342
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>50.342</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>50.342</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.950.000</b>	<b>19.000.342</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		7.887.300	7.620.027
Forslag til udbytte .....		103.400	101.200
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.490.700</b>	<b>8.221.227</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.085.697	1.980.441
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.085.697</b>	<b>1.980.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.883.941	7.263.941
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.883.941</b>	<b>7.263.941</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		380.000	373.940
Gæld til banker .....		472.330	569.976
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		265.813	217.427
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		11.519	13.390
Deposita .....		360.000	360.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.489.662</b>	<b>1.534.733</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.373.603</b>	<b>8.798.674</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.950.000</b>	<b>19.000.342</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Lønninger	480.000	480
Sociale omkostninger	3.979	4
Pensioner	113.912	0
	<b>597.891</b>	<b>484</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	<b>7.263.941</b>	<b>380.000</b>	<b>6.883.941</b>	<b>4.833.900</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Administration og udlejning af ejendomme.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret følgende pantebreve i ejendommen Toftebakken 4-8, Birkerød:

- Ejerpantebrev 1.810.255 kr. som sikkerhed for bankengagementer.
- Realkreditpantebrev 8.618.000 kr. som sikkerhed for prioritetsgæld.