

EJENDOMSSELSKABET SØE A/S

Bistrupvej 90
3460 Birkerød

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/03/2016

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 EJENDOMSELSESKABET SØE A/S
Bistrupvej 90
3460 Birkerød

CVR-nr: 23827719
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Revisionsfirmaet Erik Hultquist
Hovedgaden 8
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 24/02/2016

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 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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, 24/02/2016

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.

Generelt om indregning og måling:

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

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

Bruttoresultat:

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.

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

Anlægsaktiver

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 model, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav.

I det omfang, der er tilgængelige 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.

Egenkapital:

Foreslået udbytte for regnskabsåret 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 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.

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.

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:

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.103.038	1.140.904
Personaleomkostninger	1	-483.995	-484.124
Resultat af ordinær primær drift		619.043	656.780
Øvrige finansielle omkostninger		-279.378	-289.052
Ordinært resultat før skat		339.665	367.728
Skat af årets resultat		54.902	-4.343
Årets resultat		394.567	363.385
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	0
Overført resultat		293.367	363.385
I alt		394.567	363.385

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		18.950.000	18.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt		18.950.000	18.950.000
Anlægsaktiver i alt		18.950.000	18.950.000
Periodeafgrænsningsposter		50.342	0
Tilgodehavender i alt		50.342	0
Omsætningsaktiver i alt		50.342	0
Aktiver i alt		19.000.342	18.950.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		7.620.027	7.326.660
Forslag til udbytte		101.200	0
Egenkapital i alt	2	8.221.227	7.826.660
Hensættelse til udskudt skat		1.980.441	2.035.343
Hensatte forpligtelser i alt		1.980.441	2.035.343
Gæld til realkreditinstitutter		7.263.941	7.637.436
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	7.263.941	7.637.436
Gæld til realkreditinstitutter		373.940	367.000
Gæld til banker		569.976	503.040
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		217.427	206.752
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.390	13.769
Deposita		360.000	360.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.534.733	1.450.561
Gældsforpligtelser i alt		8.798.674	9.087.997
Passiver i alt		19.000.342	18.950.000

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 tkr.
Lønninger	480.000	480
Sociale omkostninger	3.995	4
	<u>483.995</u>	<u>484</u>

2. Egenkapital i alt

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Saldo primo	500.000	7.326.660	0	7.826.660
Årets resultatdisponering		293.367	101.200	394.567
Egenkapital ultimo	500.000	7.620.027	101.200	8.221.227

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	<u>7.637.881</u>	<u>373.940</u>	<u>7.263.941</u>	<u>5.691.293</u>

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Administration og udlejning af ejendomme.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

6. Oplysning om ejerskab

Følgende aktionærer er noteret i aktionærfortegnelsen som ejende minimum 5% af stemmerne eller 5% af aktiekapitalen:

Kurt Søe, Bistrupvej 90, 3460 Birkerød.