

Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Tvedsagervej 40
3400 Hillerød

CVR-nr. 25710401

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00


Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2016



Lone Bøegh Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS Tvedsagervej 40 3400 Hillerød
	CVR-nr. 25710401
	Stiftelsesdato 30. oktober 2000
	Hjemsted Hillerød
	Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Lone Bøegh Henriksen, Statsaut. ejendomsmægler
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

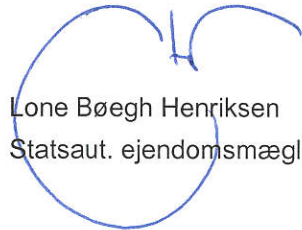
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 4. marts 2016

Direktion

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'L' and 'B' followed by a flourish.

Lone Bøegh Henriksen
Statsaut. ejendomsmægler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2015 - 31. december 2015 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.

København, den 4. marts 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113


Jacob Hjort Petersen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investeringsvirksomhed.

Selskabet ejer ejendommene Søborg Hovedgade 87 og Nordstensvej 9, Hillerød, der udlejes.

Ejendommen Søborg Hovedgade 87 består af 1 erhvervslejemål og 8 boliglejemål, der alle er udlejede.

Ejendommen Nordstensvej 9, Hillerød består af 2 erhvervslejemål, der udlejes.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 1.195.708, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 37.924.455, og en egenkapital på kr. 11.923.936.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, , samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.144.437	2.158.377
Andre eksterne omkostninger		-507.382	-477.618
Bruttoresultat		1.637.055	1.680.759
Dagsværdireguleringer af gæld		-13.448	-6.455
Driftsresultat		1.623.607	1.674.304
Finansielle indtægter	1	147.082	124.215
Finansielle omkostninger		-379.439	-416.935
Resultat før skat		1.391.250	1.381.584
Skat af årets resultat	2	-195.542	-249.791
Årets resultat		1.195.708	1.131.793
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.195.708	1.131.793
		1.195.708	1.131.793

Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	34.000.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver		34.000.000	34.000.000
Anlægsaktiver		34.000.000	34.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.829.009	3.083.974
Andre tilgodehavender		700	2.474
Periodeafgrænsningsposter		26.538	26.296
Tilgodehavender		3.856.247	3.112.744
Likvide beholdninger		68.208	124.618
Omsætningsaktiver		3.924.455	3.237.362
Aktiver		37.924.455	37.237.362

Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	11.798.936	10.603.228
Egenkapital		11.923.936	10.728.228
Hensættelser til udskudt skat		1.858.280	1.969.253
Hensatte forpligtelser		1.858.280	1.969.253
Gæld til realkreditinstitutter		22.579.387	23.333.510
Deposita		224.943	217.569
Langfristede gældsforpligtelser	6	22.804.330	23.551.079
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	767.571	365.053
Selskabsskat		306.515	315.477
Anden gæld		243.559	306.956
Periodeafgrænsningsposter		20.264	1.316
Kortfristede gældsforpligtelser		1.337.909	988.802
Gældsforpligtelser		24.142.239	24.539.881
Passiver		37.924.455	37.237.362
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Ejendoms- & Byggeselskabet Søborg ApS

Noter

	2015	2014	
1. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	147.056	123.690	
Andre finansielle indtægter	26	525	
	147.082	124.215	
2. Regulering af udskudt skat			
Skat af årets resultat	306.515	315.477	
Regulering af udskudt skat	-110.973	-65.686	
	195.542	249.791	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	25.206.913	25.206.913	
Kostpris ultimo	25.206.913	25.206.913	
Dagsværdireguleringer primo	8.793.087	8.793.087	
Dagsværdireguleringer ultimo	8.793.087	8.793.087	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.000.000	34.000.000	
4. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
5. Overført resultat			
Saldo primo	10.603.228	9.471.435	
Årets tilgang	1.195.708	1.131.793	
Saldo ultimo	11.798.936	10.603.228	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.579.387	767.571	18.130.000
Deposita	224.943	0	0
	22.804.330	767.571	18.130.000

Noter

2015

2014

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Tvedegård Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.256, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 34.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev nom. t.kr. 5.000 med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 8.000.