

SØEBORG EJENDOMME ApS

Notgangen 7
2690 Karlslunde

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

31/05/2018

Stig Søeborg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SØEBORG EJENDOMME ApS Notgangen 7 2690 Karlslunde Telefonnummer: 21427070 CVR-nr: 27391524 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Danske Bank, Waves afd. Over Bølgen 2 F 2670 Greve
Revisor	F I Revision Bækkeskovvej 5 2665 Vallensbæk Strand DK Danmark CVR-nr: 12576986 P-enhed: 1000409985

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Søeborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende.

Årsrapporten giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet er ikke revideret og jeg anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 01/05/2018

Direktion

Stig Søeborg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Søeborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søeborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 Ethiske 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.

Vallensbæk, 31/05/2018

Flemming Israelsen , mne2503
Registreret Revisor
F I Revision
CVR: 12576986

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets udvikling i regnskabsåret har været nogenlunde tilfredsstillende.

Omsætning og indtjening er faldet i året, og egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 2.206.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder i indeværende år, der påvirker vurderingen af årsregnskabet pr. 31/12 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

De anvendte regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

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 alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, der foretages periodisering af indtægter og omkostninger, således at disse dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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 årsrapportens aflæggelse, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavende og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium:

I resultatopgørelsen periodiseres huslejeindtægter således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendommens driftsomkostninger:

Ejendommens driftsomkostninger indeholder de omkostninger der medgår direkte til ejendommens drift, herunder forsikringer og ejendomsskatter m.v.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster:

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter af omsætningsaktiver og renteudgifter af kort- og langfristede gældsforpligtelser, herunder kursregulering af disse.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Årets aktuelle skat er afsat med 22 % .

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Ejendomme:

Ejendommene er optaget til anskaffelsessummen, incl. afholdte omkostninger til forbedringer.

Ejendom 1: Den offentlige vurdering pr. 31/12 – 2017 udgjorde t.kr. 4.600 (31/12 – 2014, t.kr. 4.600.)

Af- og nedskrivninger er foretaget ud fra en forventet brugstid på 20 år.

Der afskrives på anskaffelsessummen, reduceret med den forventede scrapværdi.

Ejendom 2: Den offentlige vurdering pr. 31/12 – 2017 udgjorde t.kr. 960.

Af- og nedskrivninger er foretaget ud fra en forventet brugstid på 20 år.

Der afskrives på anskaffelsessummen, reduceret med den forventede scrapværdi.

Tilgodehavender:

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser:

Gæld til kredit- og pengeinstitutter m.v. er optaget til den nominelle værdi.

Hensættelse til udskudt skat:

Hensættelse til udskudt skat indregnes under hensatte forpligtelser. Den udskudte skat opgøres på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		457.623	590.379
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-103.995	-100.205
Resultat af ordinær primær drift		353.628	490.174
Andre finansielle indtægter		0	27
Øvrige finansielle omkostninger		-45.758	-57.654
Ordinært resultat før skat		307.870	432.547
Skat af årets resultat	2	-68.882	-74.931
Årets resultat		238.988	357.616
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		238.988	357.616
I alt		238.988	357.616

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		4.674.876	4.775.081
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.690	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.703.566	4.775.081
Anlægsaktiver i alt		4.703.566	4.775.081
Fremstillede varer og handelsvarer		44.832	42.842
Varebeholdninger i alt		44.832	42.842
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		389.625	501.784
Tilgodehavende skat		22.162	0
Andre tilgodehavender		3.000	20.527
Periodeafgrænsningsposter		16.800	16.009
Tilgodehavender i alt		431.587	538.320
Likvide beholdninger		167.669	31.714
Omsætningsaktiver i alt		644.088	612.876
Aktiver i alt		5.347.654	5.387.957

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.080.797	1.841.809
Egenkapital i alt		2.205.797	1.966.809
Hensættelse til udskudt skat	4	322.784	311.740
Hensatte forpligtelser i alt		322.784	311.740
Gæld til realkreditinstitutter		648.723	923.029
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.500	67.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	716.223	990.529
Gæld til realkreditinstitutter		258.370	222.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.243	35.390
Skyldig selskabsskat		0	51.470
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.802.237	1.809.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.102.850	2.118.879
Gældsforpligtelser i alt		2.819.073	3.109.408
Passiver i alt		5.347.654	5.387.957

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.841.809	1.966.809
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	238.988	238.988
Egenkapital, ultimo	125.000	2.080.797	2.205.797

Anpartskapitalen består af anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	100.205	100.205
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.790	0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver i alt	<u>103.995</u>	<u>100.205</u>

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	57.833	85.470
Ændring af udskudt skat	11.044	10.032
Regulering udskudt skat, tidligere år	0	-20.571
Skat af årets resultat i alt	<u>68.882</u>	<u>74.931</u>

Skat af årets resultat og udskudt skat er afsat med 22%.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.404.110	0
Tilgang	0	32.480
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>5.404.110</u>	<u>32.480</u>
Af- og nedskrivning primo	629.029	0
Årets afskrivning	100.205	3.790
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>729.234</u>	<u>3.790</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.674.876</u>	<u>28.690</u>

4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Ejendommen, skattemæssigt merafskrevet	0	-1.480.073	1.480.073
Driftsmidler, skattemæssigt merafskrevet	0	-4.330	4.330
Låneomkostninger	0	17.185	-17.185
	0	1.467.218	-1.467.218
Udskudt skat, 22%			322.784

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	907.093	258.370	648.723	112.696
I alt	907.093	258.370	648.723	112.696

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ledelsen er ikke bekendte med eventualforpligtelser pr. 31/12 – 2017.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 520, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 3.940.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 735.

Til sikkerhed for alle mellemværender med selskabets bankforbindelse er der udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 500, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 3.940. Gælden udgjorde pr. 31. december 2017 t.kr. 0.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger, eller afgivet sikkerhed i selskabets aktiver i øvrigt.