

**Ejendomsselskabet Sofie & Frederikke ApS**

**Agtrupvej 98, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 28 86 26 52**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2017..

---

Torben Jørgensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Sofie & Frederikke ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26. april 2017

### **Direktion**

Torben Jørgensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Sofie & Frederikke ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sofie & Frederikke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 26. april 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Sofie & Frederikke ApS  
Agtrupvej 98  
6000 Kolding

CVR-nr.: 28 86 26 52  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
12. regnskabsår

### Direktion

Torben Jørgensen, direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 380.646 mod 552.512 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.874.335 mod 160.111 sidste år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sofie & Frederikke ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt med fradrag af omkostninger ved udlejning af ejendomme.

#### **Lejeindtægter vedrørende udlejningssejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende udlejningssejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Bygninger 33-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>380.646</b>	<b>552.512</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.553.242	-157.426
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.172.596</b>	<b>395.086</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-225.849	-236.638
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.398.445</b>	<b>158.448</b>
Skat af årets resultat	524.110	1.663
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.874.335</b>	<b>160.111</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	20.000
Overføres til overført resultat	0	140.111
Disponeret fra overført resultat	-1.874.335	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.874.335</b>	<b>160.111</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	5.750.000	8.303.242
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.750.000</u>	<u>8.303.242</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.750.000</u></b>	<b><u>8.303.242</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	5.534	0
	Andre tilgodehavender	<u>181.745</u>	<u>163.821</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>187.279</u>	<u>163.821</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>187.279</u></b>	<b><u>163.821</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.937.279</u></b>	<b><u>8.467.063</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	1.422.826	3.297.161
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	20.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.547.826</u></b>	<b><u>3.442.161</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	28.200	557.589
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>28.200</u></b>	<b><u>557.589</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.147.323	2.277.473
Kreditinstitutter i øvrigt	1.443.057	1.266.992
Gæld til pengeinstitutter	121.938	185.046
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.712.318</u>	<u>3.729.511</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	198.500	369.319
Gæld til pengeinstitutter	260.791	202.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Selskabsskat	814	33.054
Anden gæld	176.830	120.957
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>648.935</u>	<u>737.802</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.361.253</u></b>	<b><u>4.467.313</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.937.279</u></b>	<b><u>8.467.063</u></b>
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	9.741.340	9.741.340
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.741.340</b>	<b>9.741.340</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.438.098	-1.280.672
Årets afskrivninger	-167.384	-157.426
Årets nedskrivninger	-2.385.858	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.991.340</b>	<b>-1.438.098</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.750.000</b>	<b>8.303.242</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.297.161	3.157.050
Årets overførte overskud eller underskud	-1.874.335	140.111
	<b>1.422.826</b>	<b>3.297.161</b>
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	20.000	40.000
Udloddet udbytte	-20.000	-40.000
Udbytte for regnskabsåret	0	20.000
	<b>0</b>	<b>20.000</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.276 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## **Noter**

---

### **6. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for banklån optaget af Roxy Bageriet, Kolding ApS. Bankgælden udgør pr. 31. december 2016 i alt 1.319 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Ingen.