Statsautoriserede revisorer
Member Crowe Horwath International

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup
+45 39 29 25 00
+45 39 29 25 03 Fax
info@crowehorwath.dk
www.crowehorwath.dk

SOBCO A/S

Banemarksvej 2A
2600 Glostrup

CVR-nr. 29 82 09 02

Årsrapport for 2015

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2016

Søren Beck-Heede
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SOBCO A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2016

Direktion

Thomas Wenzell Olesen

Bestyrelse

Søren Beck-Heede formand	Thomas Wenzell Olesen	Lars Schönewolf-Greulich

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SOBCO A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SOBCO A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1 om usikkerhed ved indregning og måling. Der fremgår heraf, at der er betydelig usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 8. juni 2016
CVR-nr. 33 25 68 76
Crowe Horwath

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SOBCO A/S Banemarksvej 2A 2600 Glostrup	
	CVR-nr.:	29 82 09 02
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Stiftet:	30. juni 2009
	Regnskabsår:	7. regnskabsår
	Hjemsted:	Glostrup
Bestyrelse	Søren Beck-Heede, formand Thomas Wenzell Olesen Lars Schönewolf-Greulich	
Direktion	Thomas Wenzell Olesen	
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at erhverve fast ejendom og forestå udlejning og drift heraf, samt i øvrigt at forestå de i tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabet indregner sin investeringsejendom til dagsværdi opgjort med udgangspunkt i en model baseret på fremtidige afkast. Det er som følge af den generelle situation på ejendomsmarkedet forbundet med væsentlig usikkerhed at fastsætte en eventuel købers krav til afkastrenten og dermed målingen af ejendommen. Ejendommen er værdiansat i nærværende årsrapport på baggrund af det forventede fremtidige afkast. Værdien er opgjort til t.kr. 22.500, svarende til et afkast på ca. 8,75 %. Et udsving i afkastsatsen på 0,5 %-point medfører en værdiregulering af ejendommen på ca. + 1,3 /- 1,2 mio. kr. Udlejningssituationen er ikke fuldt afklaret for 2016 er, hvilket bidrager til usikkerheden om ejendommens værdiansættelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 925.145, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.325.160.

Regnskabsåret 2015 har været et stille år, hvor der har været fokus på drift, men primært udlejning af ejendommens tomme arealer.

Året begyndtes med en udlejning til PrintDanmark, der indgik en lejekontrakt på 209 m2 kontor. Lejekontrakt indgået med Oles Trucking i 2014, og udvidelsen af arealet med samme sidst i 2014, har medvirket til, at der har været en forøget indtjening i forhold til 2014. Selskabet har således realiseret en samlet omsætning på t.kr. 524.

Selskabet har på trods af den fortsat ikke tilfredsstillende indtjening afdraget på den langfristede gæld, så der til stadighed opbygges egenkapital i selskabet.

Den anlagte retssag mod Uponor A/S blev i løbet af 2015 forligt, hvilket betød, at Selskabet kunne beholde det af Uponor indbetalte depositum, udover den retablering af lejemålet som Uponor foretog, da de fraflyttede lejemålet.

I 2015 blev der fornemmet en stigende optimisme på lejermarkedet, og der blev udarbejdet adskillige udlejningsoplæg og lejekontrakt til flere store potentielle lejere. Selskabet har lagt vægt på hurtige svar, en professionel sagsbehandling samt markedskonforme vilkår, om end der har været indtænkt mindre indslusningsrabatter i tilbuddene. På trods af dette har Selskabet ikke haft held med at indgå nye, større lejekontrakter i 2015.

Ledelsesberetning

I den forbindelse valgte Selskabet at opsige samarbejdet med DTZ omkring udlejning, og indgik i stedet en samarbejdsaftale med en ny, lokal mægler.

Der fornemmes en stigende optimisme på lejermarkedet, og transaktionsmarkedet for kontor- og lagerejendomme, og Selskabets ledelse har fortsat flere interessante dialoger med potentielle lejere. Således er Selskabets ledelse fortrøstningsfuld omkring udlejningsperspektiverne for de resterende arealer. Dette skyldes, at ejendommen er i god stand samt besidder nogle attraktive karakteristika såsom god beliggenhed, kontorer i god stand (tilmed med køling) samt et godt og regulært lager med god loftshøjde.

Selskabets finansielle situation betragtes forsat som solid, på trods af tomgang, og der vil ikke blive gået på kompromis med udlejningen af ejendommen, idet der er fokus på at finde bonitetsstærke lejere samt at fastholde ejendommens værdi qua opretholdelse af lejeniveauer.

Grundet det lavere cashflow har Selskabets ledelse valgt at nedskrive ejendommen fra MDKK 24,2 til MDKK 22,5.

I 2016 vil Selskabets primære opgave ligge i, at få udlejet de resterende ledige arealer i ejendommen.

Samlet set har resultatet for 2015 regnskabet ikke været tilfredsstillende; om end den primære drift har været bedre end 2014 og udsigterne for fremtiden synes fortsat lysere.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOBCO A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterneomkostninger.

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører. Driftsomkostninger indeholder omkostninger til forvaltning af ejendommen. Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision samt rådgivning mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en model baseret på fremtidige afkast.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjenesten.

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital
Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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
Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**823.091**	**-312**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.624.263	10
Resultat før finansielle poster		**-801.172**	**-302**
Finansielle indtægter		3.688	3
Finansielle omkostninger		-383.280	-364
Resultat før skat		**-1.180.764**	**-663**
Skat af årets resultat	3	255.619	145
Årets resultat		**-925.145**	**-518**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-925.145	-518
	-925.145	**-518**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		22.500.000	24.200
Materielle anlægsaktiver	4	**22.500.000**	**24.200**
Anlægsaktiver i alt		**22.500.000**	**24.200**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.673	175
Andre tilgodehavender		148.739	112
Selskabsskat		60.000	0
Tilgodehavender		**214.412**	**287**
Likvide beholdninger		**489.122**	**244**
Omsætningsaktiver i alt		**703.534**	**531**
Aktiver i alt		**23.203.534**	**24.731**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Passiver			
Selskabskapital		501.000	501
Overført resultat		4.824.160	5.749
Egenkapital	5	**5.325.160**	**6.250**
Hensættelse til udskudt skat		1.493.366	1.749
Hensatte forpligtelser i alt		**1.493.366**	**1.749**
Gæld til realkreditinstitutter		14.764.964	15.265
Anden gæld		367.603	337
Langfristede gældsforpligtelser	6	**15.132.567**	**15.602**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	423.664	417
Leverandører af varer og tjenesteydelser		234.578	1
Selskabsskat		0	112
Anden gæld		562.276	600
Periodeafgrænsningsposter		31.923	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.252.441**	**1.130**
Gældsforpligtelser i alt		**16.385.008**	**16.732**
Passiver i alt		**23.203.534**	**24.731**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner sin investeringsejendom til dagsværdi opgjort med udgangspunkt i en model baseret på fremtidige afkast. Det er som følge af den generelle situation på ejendomsmarkedet forbundet med væsentlig usikkerhed at fastsætte en eventuel købers krav til afkastrenten og dermed målingen af ejendommen. Ejendommen er værdiansat i nærværende årsrapport på baggrund af det forventede fremtidige afkast. Værdien er opgjort til t.kr. 22.500, svarende til et afkast på ca. 8,75 %. Et udsving i afkastsatsen på 0,5 %-point medfører en værdiregulering af ejendommen på ca. + 1,3 /- 1,2 mio. kr. Udlejningssituationen er ikke fuldt afklaret for 2016 er, hvilket bidrager til usikkerheden om ejendommens værdiansættelse.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.700.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	**-1.700.000**	**0**
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	75.737	10
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	**75.737**	**10**
	-1.624.263	**10**

3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-255.619	-145
	-255.619	**-145**

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	21.341.800
Kostpris 31. december 2015	21.341.800
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.858.200
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.700.000
Værdireguleringer 31. december 2015	1.158.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**22.500.000**

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	501.000	5.749.305	6.250.305
Årets resultat	0	-925.145	-925.145
Egenkapital 31. december 2015	**501.000**	**4.824.160**	**5.325.160**

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.264.364	14.764.964	423.664	12.311.617
Anden gæld	336.630	367.603	0	367.603
	15.600.994	**15.132.567**	**423.664**	**12.679.220**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr.15.189, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 22.500.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på t.kr.10.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.