

## **Soeborg Ejendomme ApS**

Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr. 32271626

## **Årsrapport 01.01.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.10.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Boris Nørgaard Kjeldsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Soeborg Ejendomme ApS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 32271626  
Hjemsted: Lyngby-taarbæk  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. dir.

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 30.06.2018 for Soeborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 02.10.2018

### Direktion

Boris Nørgaard Kjeldsen  
Adm. dir.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Soeborg Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Soeborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 30.06.2018 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 for 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. Fejlinformation 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 02.10.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

Allan Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14952

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udvikle ejendommene Gladsaxevej 384-400.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 980 t.kr. mod et underskud sidste år på 683 t.kr. Selskabets aktivmasse udgør 184.203 t.kr. og egenkapitalen udgør 59.783 t.kr.

Regnskabsåret omfatter 18 måneder, hvorfor sammenligningstallene for resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(604.161)</b>	<b>(142)</b>
Af- og nedskrivninger	1	0	(261)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(604.161)</b>	<b>(403)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	12
Andre finansielle indtægter		0	2
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(646.775)	0
Andre finansielle omkostninger		(5.470)	(376)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.256.406)</b>	<b>(765)</b>
Skat af årets resultat	2	276.409	82
<b>Årets resultat</b>		<b>(979.997)</b>	<b>(683)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(979.997)	(683)
		<b>(979.997)</b>	<b>(683)</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		0	22.979
Investeringsjendomme		172.687.294	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>172.687.294</u></b>	<b><u>22.979</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>172.687.294</u></b>	<b><u>22.979</u></b>
Andre tilgodehavender		11.239.573	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>276.409</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.515.982</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>4</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>11.515.982</u>	<u>4</u>
<b>Aktiver</b>		<b><u>184.203.276</u></b>	<b><u>22.983</u></b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		40.467.224	0
Overført overskud eller underskud		<u>19.190.283</u>	<u>5.901</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>59.782.507</u></b>	<b><u>6.026</u></b>
Udskudt skat		<u>13.904.320</u>	<u>2.498</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>13.904.320</u></b>	<b><u>2.498</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	13.656
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	589
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.018.498	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		90.497.951	28
Anden gæld		<u>0</u>	<u>186</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>110.516.449</u></b>	<b><u>14.459</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>110.516.449</u></b>	<b><u>14.459</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>184.203.276</u></b>	<b><u>22.983</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	0	5.901.250	6.026.250
Årets opskrivninger	0	51.880.990	0	51.880.990
Koncerntilskud o.l.	0	0	14.269.030	14.269.030
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(11.413.766)	0	(11.413.766)
Årets resultat	0	0	(979.997)	(979.997)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>40.467.224</b>	<b>19.190.283</b>	<b>59.782.507</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016</b>	
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	261	
	<b>0</b>	<b>261</b>	
	<b>2017/18</b>	<b>2016</b>	
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Ændring af udskudt skat	0	(82)	
Refusion i sambeskatning	(276.409)	0	
	<b>(276.409)</b>	<b>(82)</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	24.971.490	0	23.200
Overførsler	(24.971.490)	74.860.082	0
Tilgange	0	97.827.212	0
Afgange	0	0	(23.200)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>172.687.294</b>	<b>0</b>
Overførsler	(51.880.990)	0	0
Årets opskrivninger	51.880.990	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.992.398)	0	(23.200)
Overførsler	1.992.398	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	23.200
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>172.687.294</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme er reklassificeret fra grunde og bygninger til investeringsejendomme, som følge af ændret anvendelse af ejendomme og grund.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi, baseret på handelsværdien af ejendommene den 1. februar 2017, hvor selskabet er handlet mellem uafhængige parter, med tillæg af de efterfølgende afholdte omkostninger til ombygning og opførelse af ejendomme. Ejendommen er fortsat under

## Noter

ombygning og forventes færdiggjort i regnskabsåret 2018/19, hvorefter den skal udlejes. Ledelsen anser dette for at være bedste skøn over ejendommens dagsværdi på nuværende tidspunkt. Grunde og bygninger primo er i året overført til kostpris på investeringsejendomme, da disse i indeværende regnskabsår anses for at være investeringsejendomme.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DADES A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstallene er ikke direkte sammenlignelige da dette års regnskabstal dækker perioden 01.01.2017 – 30.06.2018, og dermed en periode på 18 måneder mod sidste års 12 måneder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme,



## Anvendt regnskabspraksis

som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

For ejendomme under opførelse og ombygning foretages der et skøn over, hvad ejendommene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen, blandt andet baseret på identificerede sammenlignelige transaktioner og skøn.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ved omklassifikationer af ejendomme fra grunde og bygninger til investeringsejendomme, anses den bogførte værdi på tidspunktet for statusskifte af ejendommen som kostprisen på investeringsejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.