


**Ejendomsselskabet  
Sophienborgvænget ApS  
Roskildevej 185, Freerslev  
3400 Hillerød**

**CVR-nummer 32770266**

**Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/6 2016



Frank Boas  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Sophienborgvænget ApS  
Roskildevej 185, Freerslev  
3400 Hillerød

Hjemstedskommune: Hillerød  
CVR-nummer: 32770266  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Frank Boas  
Jesper Kaag

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Sophienborgvænget ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 25. maj 2016

### Direktionen:

Frank Boas



Jesper Kaag



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sophienborgvænget ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sophienborgvænget 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, at 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 vurderingen 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.

### 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.

Frederikssund, 25. maj 2016

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

  
Dorte Lodahl Krusaa

Partner, Registreret Revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages afskrivninger efter forventet brugstid. Der afskrives på den opskrevne værdi.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Opskrivningen med fradrag af udskudt skat indregnes i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>178.094</b>	<b>224</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-77.320	-77
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>100.774</b>	<b>147</b>
	Finansielle indtægter	5.053	4
1	Finansielle omkostninger	-100.088	-99
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.739</b>	<b>51</b>
2	Skat af årets resultat	-18.359	-26
	<b>Årets resultat</b>	<b>-12.620</b>	<b>25</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-12.620	25
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-12.620</b>	<b>25</b>



Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	2.995.000	2.147
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.995.000</b>	<b>2.147</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.995.000</b>	<b>2.147</b>
	Andre tilgodehavender	119.645	131
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>119.645</b>	<b>131</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.972</b>	<b>64</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>136.617</b>	<b>195</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.131.617</b>	<b>2.342</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	721.692	0
	Overført resultat	-290.043	-277
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>556.648</b>	<b>-152</b>
	Hensættelser til udskudt skat	271.595	51
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>271.595</b>	<b>51</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	881.628	922
	Kreditinstitutter	222.528	287
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.104.155</b>	<b>1.210</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	100.500	89
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.722	29
	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.449	7
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.349	13
	Anden gæld	1.049.198	1.095
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.199.219</b>	<b>1.233</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.574.969</b>	<b>2.494</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.131.617</b>	<b>2.342</b>
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014		
	DKK		1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renter tilknyttede virksomheder	45.549		43	
	Andre finansielle omkostninger	54.539		56	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>100.088</b>		<b>99</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	1.349		13	
	Regulering af udskudt skat	17.010		13	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>18.359</b>		<b>26</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Reserver for op- skrivninger 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	125	0	-277	-152
	Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdi- sponeret	0	722	0	722
	Årets resultat	0	0	-13	-13
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>722</b>	<b>-290</b>	<b>557</b>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år		764.000		821
<b>5</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
	Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år		100.500		89
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>100.500</b>		<b>89</b>
<b>6</b>	<b>Hovedaktivitet</b>				

Selskabets formål er ifølge vedtægterne er administration og udlejning af egen ejendom.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

---

## **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt bankmellemværende med pengeinstitut med Conzept ApS, ConzeptBo ApS og Conzept Holding ApS. Den samlede bankgæld andrager i koncernen DKK 2.883.645.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Conzept Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.719, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.995.