

Sorø Byg ApS

Ågesdalsvej 3
2730 Ballerup
CVR-nr. 32 89 53 79

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. maj 2018

Dirigent

Ernst Klitgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Sorø Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 28. maj 2018

Direktionen

Ernst Klitgaard

Revisors erkæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sorø Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sorø Byg ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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 revisorerets 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.

Søborg, den 28. maj 2018

2talRevision

Registreret revisionsfirma

CVR-nr. 20935790

Jan Christensen

Registreret revisor

mne23138

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Sorø Byg ApS
Ågesdalsvej 3
2730 Ballerup

CVR-nr.	32 89 53 79
Stiftelsesdato:	12. maj 2010
Hjemstedskommune:	Ballerup
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Direktion

Ernst Klitgaard

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. maj 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter opførelse af boliger og udlejningsaktivitet i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2017, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttoresultat	480.608	59.990
Af- og nedskrivninger	<u>-201.942</u>	<u>-82.573</u>
Resultat af ordinær drift	278.666	-22.583
Finansielle omkostninger	<u>-401.199</u>	<u>-206.025</u>
Resultat før skat	-122.533	-228.608
1 Skat af årets resultat	<u>4.288</u>	<u>10.334</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-118.245</u></u>	<u><u>-218.274</u></u>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	<u>-118.245</u>	
Resultatdisponering i alt	<u><u>-118.245</u></u>	

Balance pr. 31. december
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	20.549.136	8.003.484
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	2.674.799
2 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.549.136</u>	<u>10.678.283</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>20.549.136</u>	 <u>10.678.283</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 27.200	 0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4.288	10.334
Periodeafgrænsningsposter	19.624	19.624
Tilgodehavender i alt	<u>51.112</u>	<u>29.958</u>
 Likvide beholdninger	 <u>180.245</u>	 <u>164.427</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>231.357</u>	 <u>194.385</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>20.780.493</u>	 <u>10.872.668</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-6.377	369.052
EGENKAPITAL I ALT	<u>73.623</u>	<u>449.052</u>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	13.319.855	4.882.299
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.319.855</u>	<u>4.882.299</u>
Kortfristet gæld til banker	0	36.534
Modtagne forudbetalinger fra kunder	680.000	328.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	754.515	16.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.298.874	5.159.208
Anden gæld	257.184	0
3 Kortfristet del af langfristet gæld	<u>396.442</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.387.015</u>	<u>5.541.317</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>20.706.870</u>	<u>10.423.616</u>
PASSIVER I ALT	<u>20.780.493</u>	<u>10.872.668</u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Anvendt regnskabspraksis		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2017	2016
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
Overført resultat		
Saldo primo	369.052	587.326
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-257.184	0
Årets resultat	-118.245	-218.274
Saldo ultimo	-6.377	369.052

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>		
1 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-4.288	-10.334		
	<u>-4.288</u>	<u>-10.334</u>		
	Under	Grunde og		
	opførelse	bygninger		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>		
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	2.674.799	8.200.000		
Årets tilgang	8.357.183	12.747.594		
Årets afgang	-11.031.982	0		
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>20.947.594</u>		
Afskrivninger primo	0	196.516		
Årets afskrivninger	0	201.942		
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>398.458</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>20.549.136</u>		
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2017	2018	del	efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.716.297	396.442	13.319.855	11.280.503
	<u>13.716.297</u>	<u>396.442</u>	<u>13.319.855</u>	<u>11.280.503</u>

Noter

4 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet forpligtelser for fejl og mangler på leverede huse i medført af AB92. Forpligtelsen udløber 5 år efter leveringen. Der er pr. 31.12.2017 i alt solgt og leveret to huse hvoraf det sidste blev leveret i 2015.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med med øvrige koncernselskaber med Klitgaard Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stillet sikkerhed i grunde og bygninger for i alt 13.986 t.kr. pr. 31.12.2017.

Selskabet har indgået renteswap til sikring af fremtidige betalinger på lån. Aftalen udløber i 2027 og har en negativ markedsværdi på 257 t.kr., som er indregnet under "anden gæld".

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sorø Byg ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der klassificeres som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen for den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen.

Bruttoresultatet indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre driftsomkostninger og driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Igangværende materielle anlægsaktiver under udførelse indregnes og måles til de samlede afholdte omkostninger på balancedagen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.