

Sorø Byg ApS

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

(opstillet uden revision eller review (gennemgang))

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2019

Dirigent

Ernst Klitgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 27. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 revisorer's 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 27. maj 2019

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 27. maj 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2018, 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

Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat	1.410.063	480.608
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	-390.507	-201.942
Resultat af ordinær drift	1.019.556	278.666
Finansielle omkostninger	-349.408	-401.199
Resultat før skat	670.148	-122.533
2 Skat af årets resultat	-217.606	4.288
ÅRETS RESULTAT	452.542	-118.245
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	452.542	
Resultatdisponering i alt	452.542	

Balance pr. 31. december
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Grunde og bygninger	20.158.629	20.549.136
3 Materielle anlægsaktiver i alt	20.158.629	20.549.136
ANLÆGSAKTIVER I ALT	20.158.629	20.549.136
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.756	27.200
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	4.288
Periodeafgrænsningsposter	0	19.624
Tilgodehavender i alt	7.756	51.112
Likvide beholdninger	42.655	180.245
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	50.411	231.357
AKTIVER I ALT	20.209.040	20.780.493

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	374.630	-6.377
EGENKAPITAL I ALT	454.630	73.623
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.880.951	13.319.855
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.880.951	13.319.855
Modtagne forudbetalinger fra kunder	748.000	680.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.875	754.515
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.144.586	5.298.874
Skyldigt sambeskatningsbidrag	217.606	0
Anden gæld	328.719	257.184
4 Kortfristet del af langfristet gæld	417.673	396.442
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.873.459	7.387.015
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	19.754.410	20.706.870
PASSIVER I ALT	20.209.040	20.780.493
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2018	2017
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
Overført resultat		
Saldo primo	-6.377	369.052
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-71.535	-257.184
Årets resultat	452.542	-118.245
Saldo ultimo	374.630	-6.377

Noter

	2018	2017		
	kr.	kr.		
1 Personalemkostninger				
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	217.606	-4.288		
	217.606	-4.288		
			Grunde og bygninger	
			kr.	
3 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo			20.947.594	
Kostpris ultimo			20.947.594	
Afskrivninger primo			398.458	
Årets afskrivninger			390.507	
Afskrivninger ultimo			788.965	
Regnskabsmæssig værdi ultimo			20.158.629	
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2018	2019	del	efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.298.624	417.673	12.880.951	11.033.977
	13.298.624	417.673	12.880.951	11.033.977

Noter

5 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. 31.12.2018 i alt solgt og leveret to huse hvoraf det sidste blev leveret i 2015.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 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. 31.12.2018.

Selskabet har indgået renteswap til sikring af fremtidige betalinger på lån. Aftalen udløber i 2027 og har en negativ markedsværdi på 329 t.kr., som er indregnet under "anden gæld".

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sorø Byg ApS for 2018 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 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

7 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 posteringer 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.

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

7 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 nettorealisation sværdi.

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.