
ApS Sorø af 11. november 2011

c/o Leif Olsen Invest ApS, Nikolaj Plads 30, 1067
København K

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 34 05 19 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/01 2017

Leif Anders Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for ApS Sorø af 11. november 2011.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. januar 2017

Direktion

Leif Anders Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ApS Sorø af 11. november 2011

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Sorø af 11. november 2011 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Hellerup, den 27. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Enderberg Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Sorø af 11. november 2011
c/o Leif Olsen Invest ApS
Nikolaj Plads 30
1067 København K

CVR-nr.: 34 05 19 33
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. november 2011
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

Leif Anders Olsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS Sorø af 11. november 2011 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 498.913, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.875.581.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		1.061.361	1.038.384
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-210.980	-210.980
Resultat før finansielle poster		850.381	827.404
Finansielle omkostninger	1	-211.048	-286.639
Resultat før skat		639.333	540.765
Skat af årets resultat	2	-140.420	-125.161
Årets resultat		498.913	415.604

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		498.913	415.604
		498.913	415.604

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Grunde og bygninger		12.912.319	13.123.299
Materielle anlægsaktiver	3	12.912.319	13.123.299
Anlægsaktiver		12.912.319	13.123.299
Likvide beholdninger		0	21.234
Omsætningsaktiver		0	21.234
Aktiver		12.912.319	13.144.533

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.795.581	1.296.667
Egenkapital		1.875.581	1.376.667
Hensættelse til udskudt skat		226.370	180.000
Hensatte forpligtelser		226.370	180.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.862.160	7.600.000
Deposita		813.983	798.023
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.676.143	8.398.023
Gæld til realkreditinstitutter	4	368.920	0
Kreditinstitutter		378.075	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4	271.317	266.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.805.613	2.630.747
Selskabsskat		94.050	78.161
Anden gæld		206.250	204.928
Kortfristede gældsforpligtelser		3.134.225	3.189.843
Gældsforpligtelser		10.810.368	11.587.866
Passiver		12.912.319	13.144.533
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	1.296.668	1.376.668
Årets resultat	0	498.913	498.913
Egenkapital 31. december	80.000	1.795.581	1.875.581

Selskabskapitalen består af 80 anparter á nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen i 2011.

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	106.228	154.194
Andre finansielle omkostninger	<u>104.820</u>	<u>132.445</u>
	<u>211.048</u>	<u>286.639</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	94.050	78.161
Årets udskudte skat	<u>46.370</u>	<u>47.000</u>
	<u>140.420</u>	<u>125.161</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>13.984.800</u>
Kostpris 31. december		<u>13.984.800</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		861.501
Årets afskrivninger		<u>210.980</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>1.072.481</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>12.912.319</u>

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.386.480	7.600.000
Mellem 1 og 5 år	1.475.680	0
Langfristet del	<u>6.862.160</u>	<u>7.600.000</u>
Inden for 1 år	<u>368.920</u>	<u>0</u>
	<u>7.231.080</u>	<u>7.600.000</u>
Deposita		
Efter 5 år	813.983	798.023
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	<u>813.983</u>	<u>798.023</u>
Øvrige forudbetalinger fra kunder	<u>271.317</u>	<u>266.007</u>
	<u>1.085.300</u>	<u>1.064.030</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.912.319	13.123.299
Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i sambeskatningen med Leif Olsen Invest ApS og Vestergårdsvej 2-4 ApS og Prags Boulevard 55 ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten opgjort i administrationselskabet Leif Olsen Invest ApS.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS Sorø af 11. november 2011 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med moderselskabet Leif Olsen Invest ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.