

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2017

Selskabet af 1. juli 2012 ApS
Salekildevej 6
3200 Helsingø

CVR nr. 34627509

Indsender:
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 7. marts 2018

Dirigent
Carsten Wendt



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Selskabet af 1. juli 2012 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Selskabets årsrapport for 2017 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 7. marts 2018

Direktion



Carsten Wendt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Selskabet af 1. juli 2012 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Selskabet af 1. juli 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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.

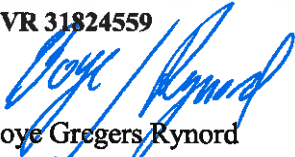
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Greve, den 7. marts 2018

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559



Boye Gregers Rynord
statsautoriseret revisor
mne26720

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskabet af 1. juli 2012 ApS for regnskabsåret 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med udførelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætningen svarer således til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Nettoomsætningen vedrørende ejendomme består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger og vareforbrug

Direkte omkostninger og vareforbrug omfatter regnskabsårets direkte omkostninger og vareforbrug målt til kostpris og reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 3-6 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 og -omkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leje og leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Finansielle anlægsaktiver Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Eventuelle igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i balancen under tilgodehavende eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udført arbejde overstiger acontofaktureringen. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofakturering overstiger salgsværdien.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Eventuelt forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	632.854	385.885
1. Personaleomkostninger	-286.777	-441.564
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-49.745	-69.127
Andre driftsomkostninger	0	-29.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	28.289	238.309
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	324.621	83.737
Andre finansielle indtægter	66	39
Øvrige finansielle omkostninger	-126.421	-81.401
RESULTAT FØR SKAT	198.266	2.375
Skat af årets resultat	-43.800	6.079
ÅRETS RESULTAT	154.466	8.454
3. Særlige poster		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	154.466	8.454
Disponeret i alt	154.466	8.454

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
AKTIVER		
4. Investeringsejendomme	3.599.000	2.509.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	156.251	205.996
Materielle anlægsaktiver i alt	3.755.251	2.714.997
Andre tilgodehavender	22.500	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	22.500	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.777.751	2.714.997
Fremstillede varer og handelsvarer	30.950	30.750
Varebeholdninger i alt	30.950	30.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	340.186	301.478
Andre tilgodehavender	33.476	4.167.062
Tilgodehavender i alt	373.662	4.468.540
Likvide beholdninger	217.945	121.195
Likvide beholdninger i alt	217.945	121.195
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	622.557	4.620.485
AKTIVER I ALT	4.400.308	7.335.482

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
PASSIVER		
5. Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	956.530	802.065
EGENKAPITAL I ALT	1.036.530	882.065
Hensættelser til udskudt skat	63.593	36.317
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	63.593	36.317
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.914.000
Kreditinstitutter i øvrigt	2.699.890	1.860.078
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.699.890	5.774.078
Kortfristet andel af langfristet gæld	76.200	72.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.000	131.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.010	60.000
Anden gæld	478.085	379.710
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	600.295	643.022
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.300.185	6.417.100
PASSIVER I ALT	4.400.308	7.335.482
7. Væsentlige aktiviteter		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9. Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	274.520	416.658
Andre udgifter til social sikring	12.257	24.906
Personaleomkostninger i alt	286.777	441.564
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	49.745	69.127
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	49.745	69.127
3. Særlige poster		
Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten		
Avance ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	39.638
Særlige poster indregnet under andre driftsomkostninger		
Tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	-29.766
Særlige poster i alt	0	9.872

Noter

4. Investeringsjendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Selskabets investeringsejendomme udlejes til privat beboelse.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi ud fra en afkastbaseret beregningsmodel. I afkastmodellerne er anvendt en afkastsats på 5,5% i lighed med forrige regnskabsår.

Afkastprocenterne og de budgetterede udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra ejendom til ejendom og fra investor til investor. En lavere afkastsats medfører en højere dagsværdi og en højere afkastsats medfører en lavere dagsværdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den anvendte afkastsats samt øvrige oplysninger anvendt i beregningsmodellerne, er realistiske i det nuværende marked.

	2017	2016
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	2.270.692	4.998.484
Tilgang	1.061.710	2.270.692
Afgang	0	-4.998.484
Anskaffelsessum, ultimo	3.332.402	2.270.692
Dagsværdireguleringer:		
Dagsværdireguleringer, primo	238.309	0
Årets dagsværdireguleringer	28.289	238.309
Dagsværdireguleringer, ultimo	266.598	238.309
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	0	-271.043
Korrektion afhændede	0	280.158
Årets af- og nedskrivninger	0	-9.115
Af- og nedskrivninger, ultimo	0	0
Bogført værdi, ultimo	3.599.000	2.509.001

Noter

	2017	2016
5. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Primo	80.000	80.000
Ultimo	80.000	80.000
Overført resultat		
Primo	802.064	793.611
Overført fra resultatdisponering	154.466	8.454
Ultimo	956.530	802.065
Egenkapital ultimo	1.036.530	882.065

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 1.456 efter 5 år.

7. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive virksomhed med management rådgivning, ledelses- og personalecoaching og undervisning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed. Endvidere foretages der investering i ejendomme samt udføres tagarbejde via Gribskov Tag og Facaderens.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 2.776, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.599.

9. Eventualposter

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende 1 stk. varebil samt 1 stk. produktionsmaskine. Restløbetiden på aftalerne udgør henholdsvis 40 måneder og 28 måneder. Restforpligtelserne på aftalerne udgør på skæringsdagen for regnskabsafslutningen henholdsvis t.kr. 81 og t.kr. 112.

Udover sædvanlige garantier for udført arbejde, er der ikke stillet særlige garantier.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 90. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 3 måneders varsel.