

Sofievej 4 ApS

Tåstruphøj 54

4300 Holbæk

CVR-nr. 35 66 85 78

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/12 2016

Jakob Nørrekjær Andersson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	9
Balance 30. september 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sofievej 4 ApS
Tåstruphøj 54
4300 Holbæk

CVR-nr.: 35 66 85 78
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 24. februar 2014
Hjemsted: Holbæk

Direktion

Jakob Nørrekjær Andersson

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Sofievej 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. november 2016

Direktion

Jakob Nørrekjær Andersson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sofievej 4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sofievej 4 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, om 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 vurdering 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 7. november 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og kapitalanbringelse samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på t.kr. 115, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 302.

Det er ledelsens vurdering, at årets resultat er tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 i forhold til indregning og måling af investeringsejendomme.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sofievej 4 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt. Dette har ikke medført ændringer i resultat eller egenkapital for indeværende eller sidste regnskabsår. Dermed har implementeringen alene mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

Den anvendte regnskabspraksis er således uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv. samt ejendommens driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		300	356
Finansielle omkostninger		(150)	(194)
Resultat før skat		150	162
Skat af årets resultat	2	(35)	(38)
Årets resultat		115	124
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		150	0
Overført resultat		(35)	124
		115	124

Balance 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.776	4.776
Materielle anlægsaktiver		<u>4.776</u>	<u>4.776</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.776</u>	<u>4.776</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12	0
Udskudt skatteaktiv		11	0
Tilgodehavender		<u>23</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>23</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>4.799</u>	<u>4.776</u>

Balance 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50	50
Overført resultat		102	137
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150	0
Egenkapital	4	<u>302</u>	<u>187</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.678	2.806
Deposita		356	356
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.034</u>	<u>3.162</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	128	125
Banker		1.187	1.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51	54
Selskabsskat		87	42
Anden gæld		10	10
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.463</u>	<u>1.427</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.497</u>	<u>4.589</u>
Passiver i alt		<u>4.799</u>	<u>4.776</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	50	137	0	187
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(35)</u>	<u>150</u>	<u>115</u>
Egenkapital 30. september 2016	<u>50</u>	<u>102</u>	<u>150</u>	<u>302</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Blandt andet som følge af forholdene på boligmarkedet generelt, er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af virksomhedens materielle anlægsaktiver.

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	45	42
Årets udskudte skat	(11)	(3)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	(1)
	<u>35</u>	<u>38</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>4.776</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>4.776</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>4.776</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 7 % og 13 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0 % og 10 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Beboelsesejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 2 år på 370 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,7 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme udenfor København ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 2. kvartal 2016 samt sammenligning med salg i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,7\% = 13 \times 370 =)$ 4.776 t.kr. i lighed med sidste år.

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt t.kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 3 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.931	2.806	128	2.141
Deposita	356	356	0	356
	3.287	3.162	128	2.497

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Sparekassen Sjælland for JKE Design Holbæk ApS, HM Gruppen A/S og Mana Invest af 2004 ApS.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.806, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 4.776.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve for i alt 4.000 t.kr. i investeringsejendomme.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Køb af varer og tjenesteydelser samt lån hos associerede virksomheder er indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Mana Invest af 2004 ApS
Tåstruphøj 54
4300 Holbæk

Kabaca Holding ApS
Nørrebrogade 221, 2.tv
2200 København N