

Susanne Derby Ejendomme ApS

Tornehøj 104
3520 Farum

Årsrapport
1. juni 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/03/2017

Susanne Derby Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
------------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Susanne Derby Ejendomme ApS
Tornehøj 104
3520 Farum

CVR-nr: 37761680
Regnskabsår: 01/06/2016 - 31/12/2016

Revisor REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS AUTORISERET
REVISIONSAPS

Nytorv 8
4200 Slagelse
DK Danmark

CVR-nr: 21696382
P-enhed: 1005132190

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2016 - 31. december 2016 for Susanne Derby Ejendomme 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. december 2016.

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

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 17/03/2017

Direktion

Susanne Derby Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Susanne Derby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Susanne Derby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. december 2016 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 den internationale standard 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance 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 den beskrevne regnskabspraksis.

Slagelse, 17/03/2017

Søren Dalsgaard
Statsautoriseret revisor
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET
REVISIONSAPS
CVR: 21696382

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på kr. -1.776. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 48.224 kr.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Der forventes et forbedret resultat for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Direktionen har valgt at udeholde oplysninger om nettoomsætningen iflg. årsregnskabslovens §32. Bruttofortjeneste udgør et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris, med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendommen er opskrevet til den seneste offentlige ejendomsvurdering, der af ledelsen anses som udtryk for dagsværdien. Opskrivningen giver et mere retvisende billede.

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

	Scrapværdi:
Bygninger 20 - 50 år	700 tkr

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

Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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, 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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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 provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jun 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		71.517
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.324
Resultat af ordinær primær drift		33.193
Øvrige finansielle omkostninger	1	-34.969
Ordinært resultat før skat		-1.776
Skat af årets resultat	2	0
Årets resultat		-1.776
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat		-1.776
I alt		-1.776

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.791.836
Materielle anlægsaktiver i alt		2.791.836
Anlægsaktiver i alt		2.791.836
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.178
Andre tilgodehavender		172.223
Tilgodehavender i alt		198.401
Likvide beholdninger		175.827
Omsætningsaktiver i alt		374.228
Aktiver i alt		3.166.064

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		-1.776
Egenkapital i alt		48.224
Hensættelse til udskudt skat		0
Hensatte forpligtelser i alt		0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		89.161
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		2.719.672
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.808.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.577
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		191.230
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		91.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		309.007
Gældsforpligtelser i alt		3.117.840
Passiver i alt		3.166.064

Egenkapitalopgørelse 1. jun 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-1.776	-1.776
Egenkapital, ultimo	50.000	-1.776	48.224

Ingen kapitalandele har særskilte rettigheder.

Der har ikke været ændringer i kapitalen de foregående 4 år.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 (7 mdr.)
	kr.
Renter gældsbreve	34.872
Renteudgifter, pengeinstitut	33
Anden renteudgift	64
	<u>34.969</u>

2. Skat af årets resultat

	2016
	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0
Regulering af udskudt skat	0
Regulering af skat vedrørende tid	0
	<u>0</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Langfristet del	Kortfristet del	31.12.2016
	kr.	kr.	Gæld i alt
			kr.
Gældsdebrev	2.719.672	124.000	2.843.672
	<u>2.719.672</u>	<u>124.000</u>	<u>2.843.672</u>

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år 2.296.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantstiftende hæftelser på kr. 40.300 overfor Ejerforeningen på ejendommen.