

# Susanne Derby Ejendomme ApS

Tornehøj 104  
3520 Farum

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2018

Susanne Derby Hansen  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           Susanne Derby Ejendomme ApS  
Tornehøj 104  
3520 Farum

CVR-nr:               37761680  
Regnskabsår:       01/01/2017 - 31/12/2017

**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. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 17/05/2018

**Direktion**

Susanne Derby Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Susanne Derby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Susanne Derby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 revisorer's 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, 17/05/2018

Søren Dalsgaard , mne9158

statsautoriseret revisor

REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATSAUTORISERET

REVISIONSAPS

CVR: 21696382

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på kr. 107.452. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017 155.676 kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Der forventes et positivt resultat for 2017.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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

### Nettoomsætning

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

### Bruttofortjeneste:

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

## Balancen

### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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 indeværende 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.

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



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>250.778</b>	<b>71.517</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-65.700	-38.324
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>185.078</b>	<b>33.193</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-58.794	-34.969
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>126.284</b>	<b>-1.776</b>
Skat af årets resultat .....	2	-18.832	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>107.452</b>	<b>-1.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		107.452	-1.776
<b>I alt .....</b>		<b>107.452</b>	<b>-1.776</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		2.726.136	2.791.836
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.726.136</b>	<b>2.791.836</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.726.136</b>	<b>2.791.836</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		47.393	26.178
Andre tilgodehavender .....		231.036	172.223
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>278.429</b>	<b>198.401</b>
Likvide beholdninger .....		148.410	175.827
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>426.839</b>	<b>374.228</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.152.975</b>	<b>3.166.064</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		105.676	-1.776
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>155.676</b>	<b>48.224</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		2.692.216	2.769.672
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.692.216</b>	<b>2.769.672</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		127.000	124.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		383	26.577
Skyldig selskabsskat .....		18.832	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		158.868	156.391
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	41.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>305.083</b>	<b>348.168</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.997.299</b>	<b>3.117.840</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.152.975</b>	<b>3.166.064</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 (7 mdr.) kr.
Renter gældsbreve	57.944	34.872
Renteudgifter, pengeinstitut	592	33
Anden renteudgift	258	64
	<u>58.794</u>	<u>34.969</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-18.832	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tid	0	0
	<u>-18.832</u>	<u>0</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Langfristet del kr.	Kortfristet del kr.	31.12.2017 Gæld i alt kr.
Gæld til virksomhedsdeltager	2.692.216	127.000	2.819.216
	<u>2.692.216</u>	<u>127.000</u>	<u>2.819.216</u>

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år 2.184.000

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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