

Søholmen Ejendomme ApS

(CVR nr. 38 58 95 20)

Linde Allé 1, 1., 2750 Ballerup

Årsrapport

24. april 2017 - 30. juni 2018

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. november 2018.

Dirigent



Rene Ingemann Andersen

Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 24. april 2017 - 30. juni 2018	9
Balance pr. 30. juni 2018	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Søholmen Ejendomme ApS
Linde Allé 1, 1.
2750 Ballerup
Hjemstedskommune: Ballerup

CVR-nummer

38 58 95 20

Direktion

Rene Ingemann Andersen

Kapitalejere

Rugvænget Holding ApS
Bjørn & Andersen Holding ApS

Pengeinstitut

Handelsbanken
Centrumgaden 24, 1. tv.
2750 Ballerup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og
- at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.
- at ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.
- at betingelserne for at undlade revision for indeværende år er opfyldt.

Ballerup, den 30. november 2018.

Direktion



Rene Ingemann Andersen
Direktør

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i køb og salg af ejendomme, udlejning af fast ejendom, samt beslægtet virksomhed.

Det er selskabets første regnskabsår.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende. Årets overskud blev på kr. 130.261.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder vedrørende indregning og måling.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer resultatet i det kommende regnskabsår vil være tilfredsstillende.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Rugvænget Holding ApS

Bjørn & Andersen Holding ApS

Resultatanvendelse

Forslag til anvendelse af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens, og eventuelle standards krav.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C, og er aflagt i danske kroner.

Det er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bilag 2, skema 3 (artsopdelt) resultatopgørelse.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt a´contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudt skat er hensat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Aktuel beregnet skat indregnes som tilgodehavende/refusion med koncernforbundne selskaber.

Balancen

Balancen er opstillet efter årsregnskabslovens bilag 2, skema 1 (balance i kontoform), dog med den ændring, at gældsforpligtelser er opdelt i kort- og langfristede gældsforpligtelser, idet denne opdeling giver et mere retvisende billede af virksomhedens likviditets- og finansieringsforhold.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under 'omkostninger vedrørende investeringsejendomme'.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte vises i overskudsdisponeringen, som er anført i sammenhæng med resultatopgørelsen. Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, indregnes udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter. m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetsselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Resultatopgørelse 24. april 2017 - 30. juni 2018

	Noter	
Bruttofortjeneste		221.686
Af- og nedskrivninger		0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0
Resultat før finansielle poster		<u>221.686</u>
Finansielle indtægter		0
Finansielle omkostninger		-53.229
Resultat før skat		<u>168.457</u>
Skat af årets resultat	1	<u>-38.196</u>
 ÅRETS RESULTAT		 <u><u>130.261</u></u>

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte	0
Overført resultat	<u>130.261</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>130.261</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

	Noter	
<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
Investeringsejendomme.....	2	7.039.232
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.039.232</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.039.232</u>
Omsætningsaktiver		
<u>Tilgodehavender</u>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.637
Andre tilgodehavender		17.128
Tilgodehavender i alt		<u>36.765</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>24.283</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>61.048</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>7.100.280</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver

	Noter	
Egenkapital		
Virksomhedskapital		50.000
Overkurs ved emission.....		0
Øvrige reserver		0
Overført resultat		130.261
Egenkapital i alt	3	<u>180.261</u>
Forpligtelser		
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelse til udskudt skat.....		<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
Kreditinstitutter i øvrigt	4	4.786.904
Selskabsskat		38.196
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.825.100</u>
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.865.133
Selskabsskat		0
Anden gæld		214.986
Periodeafgrænsningsposter		14.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.094.919</u>
Forpligtelser i alt		<u>6.920.019</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>7.100.280</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.	5	
Pantsætninger/sikkerhedsstillelser	6	
Nærtstående parter, ejerforhold m.v.	7	

Noter

1. Skat af årets resultat

Aktuel skat	38.196
Regulering skat tidligere år	0
Ændring af udskudt skat	0
	0
	38.196

2. Anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum primo	0
Tilgang	7.039.232
Afgang.....	0
Anskaffelsessum ultimo.....	7.039.232
Op-/nedskrivninger, primo	0
Op-/nedskrivninger.....	0
Op-/nedskrivninger, ultimo.....	0
Afskrivninger, primo.....	0
Afskrivninger, afhændede/udrangerede aktiver.....	0
Afskrivninger.....	0
Afskrivninger ultimo.....	0
	7.039.232

Bogført værdi i alt

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen, jfr. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2017/18 baseret på en afkastprocent på gns. 5%.

Værdiansættelsen er i år sket ud fra en konkret vurdering af afkastprocenten for hver lejlighed ud fra den aktuelle markedsmæssige situation i netop det lokalområde hvor ejendommene er beliggende. Selskabets investeringsejendomme består af en boligudlejningslejlighed på 113 m² og en kontorudlejningslejlighed på 180 m² beliggende i Storkøbenhavn.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Storkøbenhavn	2 - 5%
Kontorejendomme beliggende i Storkøbenhavn	4 - 6%

Noter (fortsat)

2. Anlægsaktiver (fortsat)

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2017/18 have medført en reduceret værdiansættelse af selskabets ejendomme på t.kr. 604.

3. Egenkapital

Virksomhedskapital

Saldo primo	0
Tilgang	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter a kr. 1.000.

Overkurs ved emission

Saldo primo	<u>0</u>
	<u>0</u>

Øvrige reserver

Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	<u>0</u>
	<u>0</u>

Overført resultat

Saldo primo	0
Årets resultat	130.261
Udlodning udbytte	<u>0</u>
	<u>130.261</u>

Egenkapital i alt

180.261

Noter (fortsat)

4. Kreditinstitutter i øvrigt

Handelsbanken	4.786.904
Afdrag der forfalder næste år	<u>0</u>
	<u>4.786.904</u>

Heraf forfalder kr. 4.786.904 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

6. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst:

Pantebrev opr. kr. 2.400.000 i ejendommen Linde Allé 1, 1., 2750 Ballerup med bogført værdi kr. 4.409.059.

Pantebrev opr. kr. 1.500.000 i ejendommen Linde Allé 1, 3., 2750 Ballerup med bogført værdi kr. 2.630.173.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har hovedanpartshaver afgivet selvskyldnerkaution.

7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Rugvænget Holding ApS, Måløv.

Bjørn & Andersen ApS, Ballerup.

Ovenstående er hovedanpartshavere.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Rugvænget Holding ApS, Måløv.

Bjørn & Andersen ApS, Ballerup.

Noter (fortsat)

7. Nærtstående parter (fortsat)

Koncernforhold:

Moderselskaber:

Rugvænget Holding ApS, Måløv.

Bjørn & Andersen ApS, Ballerup.

Nærtstående parter, der har været transaktioner med:

Udlån fra tilknyttet virksomhed.

Udlejning af lokaler til virksomhed, der ejes af associeret kapitalejer.

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.