

## **Søborg/Aars ApS**

Kastanievej 48  
3480 Fredensborg

CVR-nr. 38 64 15 73

### **Årsrapport for 2018**

(2. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2019

---

Gunnar Olsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Søborg/Aars ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 21. maj 2019

### **Direktion**

Erik Buus Lyngsø

### **Bestyrelse**

Gunnar Olsen

Søren Drachmann Lyngsø

Erik Buus Lyngsø

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Søborg/Aars ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søborg/Aars ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hellerup, den 21. maj 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Søborg/Aars ApS Kastanievej 48 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 38 64 15 73
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 10. maj 2017
	Hjemsted: Fredensborg
<b>Bestyrelse</b>	Gunnar Olsen Søren Drachmann Lyngsø Erik Buus Lyngsø
<b>Direktion</b>	Erik Buus Lyngsø
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.074.864, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.201.224.

### **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 Søborg/Aars ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter for regnskabsperioden.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40-50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år	%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.503.673</b>	<b>2.383</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.061.158</u>	<u>-1.351</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.442.515</b>	<b>1.032</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-391.791</u>	<u>-401</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.050.724</b>	<b>631</b>
Finansielle indtægter		227	1
Finansielle omkostninger		<u>-672.694</u>	<u>-650</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.378.257</b>	<b>-18</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-303.393</u>	<u>-10</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>1.074.864</u></u></b>	<b><u><u>-28</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	500
Overført resultat		<u>74.864</u>	<u>-528</u>
		<b><u><u>1.074.864</u></u></b>	<b><u><u>-28</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		40.472.534	40.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>84.173</u>	<u>112</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>40.556.707</b></u>	<u><b>40.948</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>40.556.707</b></u>	<u><b>40.948</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.563	8
Andre tilgodehavender		<u>103.658</u>	<u>84</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>120.221</b></u>	<u><b>92</b></u>
Værdipapirer		<u>1.767</u>	<u>6</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>1.767</b></u>	<u><b>6</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>3.967.737</b></u>	<u><b>4.313</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.089.725</b></u>	<u><b>4.411</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>44.646.432</b></u></u>	<u><u><b>45.359</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		90.000	90
Overført resultat		10.111.224	10.036
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500
<b>Egenkapital</b>	4	<b>11.201.224</b>	<b>10.626</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.523.967	4.505
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.523.967</b>	<b>4.505</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.556.819	16.500
Deposita		2.087.078	2.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>24.643.897</b>	<b>18.521</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	278.093	0
Banker		0	4.373
Modtagne forudbetalinger fra kunder		99.340	740
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.018.774	6.080
Selskabsskat		284.305	0
Anden gæld		596.832	514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.277.344</b>	<b>11.707</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.921.241</b>	<b>30.228</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>44.646.432</b>	<b>45.359</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>1.061.158</u>	<u>1.351</u>
	<b><u>1.061.158</u></b>	<b><u>1.351</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	284.305	0
Regulering af udskudt skat	<u>19.088</u>	<u>10</u>
	<b><u>303.393</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	<u>41.200.000</u>	<u>149.641</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>41.200.000</u>	<u>149.641</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	363.733	37.410
Årets afskrivninger	<u>363.733</u>	<u>28.058</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>727.466</u>	<u>65.468</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>40.472.534</u></b>	<b><u>84.173</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	90.000	10.036.360	500.000	10.626.360
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	74.864	1.000.000	1.074.864
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>90.000</b>	<b>10.111.224</b>	<b>1.000.000</b>	<b>11.201.224</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.500.000	22.834.912	278.093	17.877.806
Deposita	2.021.561	2.087.078	0	0
	<b>18.521.561</b>	<b>24.921.990</b>	<b>278.093</b>	<b>17.877.806</b>

### 6 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.835, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 40.473.