



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

SØBORG EJENDOMSELSKAB APS
MARIE GRUBBES ALLE 38, 2800 KGS. LYNGBY
ÅRSRAPPORT
2. JUNI - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2018

Ricco Clausen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 2. juni - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Søborg Ejendomsselskab ApS
Marie Grubbes Alle 38
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 38 68 53 09
Stiftet: 2. juni 2017
Hjemsted: Kgs. Lyngby
Regnskabsår: 2. juni - 31. december

Direktion

Ricco Clausen
Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2017 for Søborg Ejendomsselskab 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 11. juni 2018

Direktion:

Ricco Clausen

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Søborg Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 11. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 2. juni - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 459.417. Balancen viser en egenkapital på DKK 509.417.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 2. JUNI - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOM.....		288.652
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		316.295
Andre finansielle omkostninger.....		-15.973
RESULTAT FØR SKAT.....		588.974
Skat af årets resultat.....	2	-129.557
ÅRETS RESULTAT.....		459.417
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		459.417
I ALT.....		459.417

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendom.....		11.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	11.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.000.000
Likvide beholdninger.....	4	531.691
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		531.691
AKTIVER.....		11.531.691

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		459.417
EGENKAPITAL.....	5	509.417
Hensættelse til udskudt skat.....		69.585
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		69.585
Anden gæld.....		10.690.973
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.690.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000
Selskabsskat.....		59.972
Anden gæld.....		186.744
Kortfristede gældsforpligtelser.....		261.716
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.952.689
PASSIVER.....		11.531.691
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7	

NOTER

	2017 kr.	Note	
Personaleomkostninger		1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2			
Skat af årets resultat		2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	59.972		
Regulering af udskudt skat.....	69.585		
	129.557		
Materielle anlægsaktiver		3	
	Investeringsejen om		
Tilgang.....	10.683.705		
Kostpris 31. december 2017.....	10.683.705		
Årets opskrivninger.....	316.295		
Opskrivninger 31. december 2017.....	316.295		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	11.000.000		
<p>Investeringsejendom består af 1 boligudlejningsejendom i København, som fastsættes individuelt på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Dagsværdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Boligudlejningsejendom, værdiansat til i alt 11 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 baseret på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.</p> <p>I den udstrækning ejendommens forhold ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.</p>			
Likvide beholdninger		4	
Der er kr. 71.615 kr. bundet i Grundejernes Investeringsfond i henhold til § 18 b.			
Egenkapital		5	
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 2. juni 2017.....	50.000	0	50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		459.417	459.417
Egenkapital 31. december 2017.....	50.000	459.417	509.417

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	2/6 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Anden gæld.....	0	10.690.973	0	10.690.973	
	0	10.690.973	0	10.690.973	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.225 med sikkerhed i investeringsejendom med bogført værdi på t.kr. 11.000.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søborg Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Sammenligningstal

Der er ingen sammenligningstal i resultatopgørelsen eller balancen, da det er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 2. juni 2017 - 31. december 2017.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.