

ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN

SJØBECK EJENDOMME ApS

c/o

SJØBECK ØL OG VAND A/S

Korsdalsvej 113

2610 Rødovre

CVR. nr. 38 85 54 76

ÅRSRAPPORT FOR 2017

(1. regnskabsår)

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen
den 28/5 2018



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	1
REVISIONSPÅTEGNING	2 – 3
LEDELSESBERETNING	4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5 – 6
RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2017	7
BALANCE pr. 31. december 2017	8 – 9
NOTER	10 – 11

LEDELSESPÅTEGNING

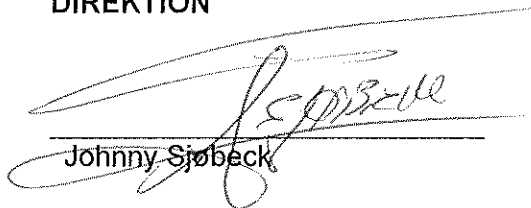
Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2017 for Sjøbeck Ejendomme ApS. Den samlede ledelse erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 17. maj 2018

DIREKTION



Johnny Sjøbeck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Sjøbeck Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sjøbeck Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisions-bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabs-princippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisions-bevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende trans- aktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tids-mæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

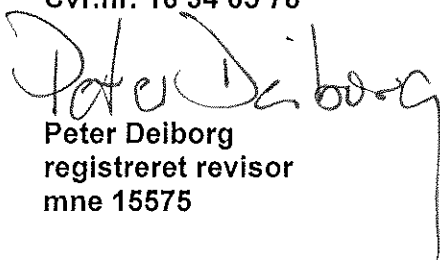
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabs-lovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Østerbro, den. 17. maj 2018

Revisionsfirmaet Peter Deiborg
Cvr.nr. 16 34 65 78



Peter Deiborg
registreret revisor
mne 15575

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at besidde, opføre og udleje ejendomme og anden dermed forbundet virksomhed, herunder passiv kapitalanbringelse og investeringer

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat som indfrie de stillede forventninger til årets resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Sjøbeck Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Der er anvendt følgende vurderings- og regnskabsprincipper.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er funktionsopdelt.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

Selskabet indgår i sambeskatning efter fordelingsmetoden, hvor den aktuelle selskabsskat afsættes i de enkelte årsrapporter.

BALANCEN

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver er optaget til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid.

Ejendom	50 år
Installationer	25 år
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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 værdiansættes til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes, som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

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 som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtigelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældforpligtigelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2017

Noter

	Ejendommens drift	166.597
	Andre eksterne udgifter	-12.500
1	Personaleudgifter	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	154.097
2	Afskrivninger	<u>-65.729</u>
	Resultat af primær drift	88.368
	Finansielle indtægter	0
	Finansielle udgifter	<u>-15.374</u>
	Resultat før skat	72.994
3	Skat af årets resultat	<u>-24.838</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>48.156</u>
	RESULTATDISPONERING	
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
	Overført resultat	<u>48.156</u>
		<u>48.156</u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>Noter</u>	AKTIVER	
4	Grunde og bygninger	1.800.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>469.081</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>2.269.081</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.269.081</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67.350
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	62.053
	Selskabsskat	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>129.403</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>129.403</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.398.484</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>Noter</u>	PASSIVER	<u>2017</u>
5	Selskabskapital	80.000
	Overkurs ved emission	1.215.693
	Overført resultat	48.156
	Foreslået udbylte	<u>0</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>1.343.849</u>
6	Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>
	HENSÆTTELSER I ALT	<u>0</u>
	Prioritetsgæld	900.331
	Langfristet gæld	<u>900.331</u>
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtigelse	73.216
	Leverandører	6.250
	Selskabsskat	24.838
	Anden gæld	50.000
	Kortfristet gæld	<u>154.304</u>
	GÆLD I ALT	<u>1.054.635</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.398.484</u>
6	Sikkerhedsstillelser	
7	Langfristede gældsforpligtigelser	
8	Ejerforhold	

NOTER

1. PERSONALEUDGIFTER

Selskabet har ikke haft lønudgifter i regnskabsåret.

2. AFSKRIVNINGER

Grunde & Bygninger	40.000
Forbedring ejendom	<u>25.729</u>
I alt	<u>65.729</u>

3. SKAT AF ORDINÆRT RESULTAT

Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	24.838
Ændring i afsat udskudt skat	0
Regulering tidligere år	<u>0</u>
I alt	<u>24.838</u>

Selskabet har ikke betalt a'contoskat vedr. indkomståret 2017

4. MATERIELLE ANLÆGSÅKTIVER	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Forbedring ejendom</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2017	2.000.000	643.235
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017	<u>2.000.000</u>	<u>643.235</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	160.000	148.425
Årets afskrivninger	<u>40.000</u>	<u>25.729</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>200.000</u>	<u>174.154</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.800.000</u>	<u>469.081</u>

	01.01.2017	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31.12.2017
5. EGENKAPITAL				
Selskabskapital	80.000			80.000
Overkurs ved emission	1.215.693			1.215.693
Overført overskud	0		48.156	48.156
Foreslået udbytte	0	0		0
	1.295.693	0	48.156	1.343.849

6. SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med bank er stillet ejerpantebrev i ejendom t.kr. 1.000.

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Prioritetsgæld, restgæld efter 5 år	606.216
I alt	606.216

8. EJERFORHOLD

Anpartskapitalen ejes af:
Sjøbeck Holding ApS