

**SJØBECK EJENDOMME ApS**  
c/o  
**SJØBECK ØL OG VAND A/S**  
Korsdalsvej 113  
2610 Rødovre

**CVR. nr. 38 85 54 76**

**ÅRSRAPPORT FOR 2018**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen  
den 26/6 2019



---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	1
REVISIONSPÅTEGNING	2 – 3
LEDELSESBERETNING	4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5 – 6
RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2018	7
BALANCE pr. 31. december 2018	8 – 9
NOTER	10 – 11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2018 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 26. juni 2019

**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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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, her-under noteoplysningerne, 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.

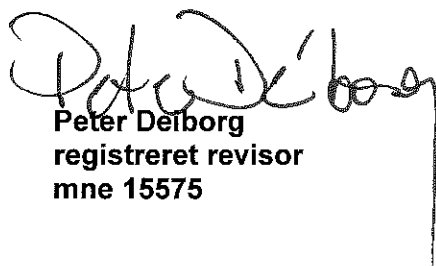
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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. 26. juni 2019

**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 2018.

### **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 gælds metode 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 gældsforpligtigelser, 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 2018

<u>Noter</u>		<u>2017</u>
	Ejendommens drift	94.891 166.597
	Andre eksterne udgifter	-7.177 -12.500
1	Personaleudgifter	<u>0 0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>87.714 154.097</b>
2	Afskrivninger	<u>-65.729 -65.729</u>
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>21.985 88.368</b>
	Finansielle indtægter	813 0
	Finansielle udgifter	<u>-19.846 -15.374</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.952 72.994</b>
3	Skat af årets resultat	<u>-9.438 -24.838</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-6.486 48.156</u></b>
	<b>RESULTATDISPONERING</b>	
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0 0
	Overført resultat	<u>-6.486 48.156</u>
		<b><u>-6.486 48.156</u></b>

**BALANCE pr. 31. december 2018**

<u>Noter</u>	AKTIVER		<u>2017</u>
4	Grunde og bygninger	1.760.000	1.800.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>443.352</u>	<u>469.081</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>2.203.352</u></b>	<b><u>2.269.081</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.203.352</u></b>	<b><u>2.269.081</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	67.350
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	62.053
	Selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>129.403</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>119.045</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>119.045</u></b>	<b><u>129.403</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>2.322.397</u></u></b>	<b><u><u>2.398.484</u></u></b>

**BALANCE pr. 31. december 2018**

<u>Noter</u>	<b>PASSIVER</b>		<u>2017</u>
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	1.215.693	1.215.693
	Overført resultat	41.670	48.156
	Foreslået udbytte	0	0
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.337.363</b>	<b>1.343.849</b>
6	Hensættelse til udskudt skat		0
	<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Prioritetsgæld	827.506	900.331
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>827.506</b>	<b>900.331</b>
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtigelse	73.156	73.216
	Leverandører	10.000	6.250
	Mellemregning Sjøbeck Holding ApS	1.814	0
	Selskabsskat	9.438	24.838
	Anden gæld	63.120	50.000
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>157.528</b>	<b>154.304</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>985.034</b>	<b>1.054.635</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.322.397</b>	<b>2.398.484</b>
6	Sikkerhedsstillelser		
7	Langfristede gældsforpligtigelser		
8	Ejerforhold		

## NOTER

### 1. PERSONALEUDGIFTER

Selskabet har ikke haft lønudgifter i regnskabsåret.

### 2. AFSKRIVNINGER

		<u>2017</u>
Grunde & Bygninger	40.000	40.000
Forbedring ejendom	25.729	<u>25.729</u>
<b>I alt</b>	<b>65.729</b>	<b><u>65.729</u></b>

### 3. SKAT AF ORDINÆRT RESULTAT

Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	9.438	24.838
Ændring i afsat udskudt skat	0	0
Regulering tidligere år	0	0
<b>I alt</b>	<b>9.438</b>	<b><u>24.838</u></b>

Selskabet har ikke betalt a'contoskat vedr. indkomståret 2018

### 4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Forbedring Ejendom</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2018	2.000.000	643.235
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31. december 2018</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>643.235</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	200.000	174.154
Årets afskrivninger	40.000	25.729
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>240.000</u></b>	<b><u>199.883</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>1.760.000</u></b>	<b><u>443.352</u></b>

	<b>01.01.2018</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultat- fordeling</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>5. EGENKAPITAL</b>				
Selskabskapital	80.000			80.000
Overkurs ved emission	1.215.693			1.215.693
Overført overskud	48.156		-6.486	41.670
Foreslået udbytte	0	0	0	0
	<b>1.343.849</b>	<b>0</b>	<b>-6.486</b>	<b>1.337.363</b>

#### 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

533.526

I alt

533.526

#### 8. EJERFORHOLD

Anpartskapitalen ejes af:

Sjøbeck Holding ApS