



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **Ejendomsselskabet Symbiosen 7 ApS**

Symbiosen 7  
4683 Rønnede

CVR-nr. 39475936

## **Årsrapport 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2019

---

Søren Erik Lauridsen  
Dirigent

Nyråd Hovedgade 62, 1 | 4760 Vordingborg | Telefon 5537 2522 | [www.total-revision.dk](http://www.total-revision.dk) | [tr@total-revision.dk](mailto:tr@total-revision.dk)

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. april 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Symbiosen 7 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønnede, den 28. maj 2019

### Direktion

**Søren Erik Lauridsen**  
Direktør

**Steffen Højager Hansen**  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Symbiosen 7 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Symbiosen 7 ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nyråd, den 28. maj 2019

### **TOTALREVISION VORDINGBORG ApS**

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

### **Kim Christensen**

Registreret revisor

MNE-nr. 16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Symbiosen 7 ApS Symbiosen 7 4683 Rønnede
CVR-nr.	39475936
Stiftelsesdato	3. april 2018
Hjemsted	Faxe
Regnskabsår	3. april 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Søren Erik Lauridsen, Direktør Steffen Højager Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	TOTALREVISION VORDINGBORG ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62,1 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse og udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 3. april 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -50.932, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 6.151.753, og en egenkapital på kr. -932.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Symbiosen 7 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2018 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendom.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstider og restværdier.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets regulering af udskudt skat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	25 år	1.716.830
Der afskrives ikke på grunde		

Ejendommen er ikke ibrugtaget, hvorfor der ikke afskrives på denne i indeværende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavende moms.

### Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-41.830</b>
Finansielle omkostninger	1	-23.279
<b>Resultat før skat</b>		<b>-65.109</b>
Skat af årets resultat	2	14.177
<b>Årets resultat</b>		<b>-50.932</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-50.932
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-50.932</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	<u>2018 kr.</u>
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	3	5.184.282
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.184.282</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.184.282</u>
Udskudte skatteaktiver		14.177
Andre tilgodehavender		869.693
<b>Tilgodehavender</b>		<u>883.870</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>83.601</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>967.471</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.151.753</u>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	4	50.000
Overført resultat	5	-50.932
<b>Egenkapital</b>		<b>-932</b>
Ansvarlig lånekapital		4.272.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.272.685</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.880.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.880.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.152.685</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.151.753</b>
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

## Noter

	<u>2018</u>		
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	23.279		
	<u>23.279</u>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	-14.177		
	<u>-14.177</u>		
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.184.282		
Kostpris ultimo	<u>5.184.282</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.184.282</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Tilgang ved stiftelse	50.000		
Saldo ultimo	<u>50.000</u>		
<b>5. Overført resultat</b>			
Overført andel af årets resultat	-50.932		
Saldo ultimo	<u>-50.932</u>		
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	4.272.685	0	4.272.685
	<u>4.272.685</u>	<u>0</u>	<u>4.272.685</u>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.