

Erling Sørensen Ejendomme ApS

Virumgade 3 B, 2830 Virum
CVR-nr. 52 81 62 11

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.02.18

Erling Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Erling Sørensen Ejendomme ApS
Virumgade 3 B
2830 Virum
Telefon: 45 85 10 58
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
CVR-nr.: 52 81 62 11
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Erling Sørensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 for Erling Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 28. februar 2018

Direktionen

Erling Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Erling Sørensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erling Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 28. februar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24808

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.16 - 30.09.17 udviser et resultat på DKK 2.817.644 mod DKK 2.296.990 for tiden 01.10.15 - 30.09.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.532.332.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 DKK
	Lejeindtægter	2.120.400	1.850.000
	Andre driftsindtægter	3.075.127	1.938.926
	Andre eksterne omkostninger	-1.894.331	-903.078
	Bruttofortjeneste	3.301.196	2.885.848
1	Personaleomkostninger	-307.340	-386.425
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.993.856	2.499.423
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.753	-61.506
	Resultat før finansielle poster	2.903.103	2.437.917
2	Finansielle indtægter	1.882.023	1.430.757
3	Finansielle omkostninger	-1.154.802	-911.068
	Finansielle poster i alt	727.221	519.689
	Resultat før skat	3.630.324	2.957.606
4	Skat af årets resultat	-812.680	-660.616
	Årets resultat	2.817.644	2.296.990
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.817.644	2.296.990
	I alt	2.817.644	2.296.990

AKTIVER		30.09.17	30.09.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	24.210.347	17.498.763
5	Materielle anlægsaktiver i alt	24.210.347	17.498.763
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.983.900	14.279.809
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.983.900	14.279.809
	Anlægsaktiver i alt	38.194.247	31.778.572
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.500	153.675
	Andre tilgodehavender	171.429	185.470
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.522
	Tilgodehavender i alt	181.929	343.667
	Likvide beholdninger	5.730.000	375.605
	Omsætningsaktiver i alt	5.911.929	719.272
	Aktiver i alt	44.106.176	32.497.844

PASSIVER		30.09.17	30.09.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	23.332.332	20.514.688
	Egenkapital i alt	23.532.332	20.714.688
6	Gæld til realkreditinstitutter	15.979.734	9.672.952
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.979.734	9.672.952
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	238.950	192.693
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.524.323	1.591.172
	Anden gæld	830.837	326.339
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.594.110	2.110.204
	Gældsforpligtelser i alt	20.573.844	11.783.156
	Passiver i alt	44.106.176	32.497.844
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17		
Saldo pr. 01.10.16	200.000	20.514.688
Forslag til resultatdisponering	0	2.817.644
Saldo pr. 30.09.17	200.000	23.332.332

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	307.340	386.425
I alt	307.340	386.425
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.503	9.765
Øvrige finansielle indtægter	1.880.520	1.420.992
I alt	1.882.023	1.430.757
3. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	20.685	35.324
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.134.117	875.744
I alt	1.154.802	911.068
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	922.680	692.846
Årets regulering af udskudt skat	0	-32.230
Regulering af skat fra tidligere år	-110.000	0
I alt	812.680	660.616

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.10.16	17.839.523
Tilgang i året	8.610.184
Afgang i året	-1.818.228
Kostpris pr. 30.09.17	24.631.479
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.16	-340.760
Afskrivninger i året	-90.753
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	10.381
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.17	-421.132
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	24.210.347

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.17	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	238.950	16.016.827	16.218.684	9.834.100
I alt	238.950	16.016.827	16.218.684	9.834.100

7. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.303 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.686.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter fortjeneste ved afhændelse af ejendomme og grunde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter løbende driftsomkostninger på ejendomme samt omkostninger til administration.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50-100	30-35

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender hos eller gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.