

# **SØ & HØYEM A/S**

Nybrovej 381  
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/11/2016**

---

**Fritz Sø**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SØ & HØYEM A/S  
Nybrovej 381  
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr: 73597528  
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

**Revisor**

Aage & Povl Holm I/S  
Rustenborgvej 7  
2800 Kgs.Lyngby  
DK Danmark  
CVR-nr: 14759840  
P-enhed: 1000800318

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for Sø & Høyem A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 29/11/2016

## Direktion

Fritz Sø

## Bestyrelse

Fritz Sø

Jane Irmelin Ansvig

Tue Ansvig Sø

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SØ & HØYEM A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SØ & HØYEM A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kongens Lyngby, 29/11/2016

Arne Jakobsen  
Statsautoriseret revisor  
Aage & Povl Holm I/S  
CVR: 14759840

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter:

Selskabets virksomhed består i udleje af ejendommen Bülowvej 3, 1870 Frederiksberg C .

## Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets udleje er forløbet planmæssigt uden usædvanlige forhold. Der har derfor i lighed med tidligere år ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat andrager kr. -1.240.744 mod kr. 511.956 i 2014/2015.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Udsigterne for det kommende år er derfor positive. Der er således forventning om, at 2016/2017 vil give et tilfredsstillende resultat for selskabets udlejningsaktivitet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen:

### Huslejeindtægt:

Huslejeindtægten sammensætter sig af den fakturerede husleje.

### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster på børsnoterede obligationer og aktier.

### Afskrivninger:

Afskrivningssatserne for anlægsaktiverne fastsættes generelt ud fra det kriterium, at de skal tilsikre fuld afskrivning over de pågældende aktivers anslåede fysiske levetid eller over den økonomiske levetid, hvor denne er kortere.

På alle materielle anlægsaktiver foretages afskrivning i forhold til aktivernes anskaffelsværdi eller opskrevne værdier.

Selskabet afskriver i øvrigt efter følgende retningslinjer:

Kontorinventar/-maskiner: Lineær afskrivning over 5 år.

Automobiler: Lineær afskrivning over 5 år.

Inventargenstande med kort økonomisk levetid eller u. kr. 12800: Afholdes løbende over driften.

Ejendommen Bülowvej 3

Bygninger og installationer herunder af foretagne opskrivninger: Der foretages ikke driftsøkonomiske afskrivninger.

Grund: Der foretages ikke driftsøkonomiske afskrivninger.

### Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat sammensætter sig af summen af selskabsskat af årets overskud og den totale ændring i hensættelse til eventualskat.

Selskabsskat af årets overskud er beregnet med 22,0 % af selskabets opgjorte skattepligtige indkomst.

Eventualskat beregnes med 22,0 % af af det beløb den bogførte værdi af ejendom,



driftsmidler, biler, børsnoterede obligationer og prioritetsgæld i ejendommen overstiger de modsvarende skattemæssige værdier.

### **Balancen :**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på foranstående vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Aktiver med en kostpris på under 12800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### **Investeringsaktiver:**

Investerings ejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til kontant dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Investerings ejendommen måles, som udtryk for den kontante dagsværdi, til seneste kendte offentlige kontante ejendomsværdi.

**Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver** er ændring i ejendommens værdi med fradrag af udskudt skat.

#### **Tilgodehavender:**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital:**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Køb og salg af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under frie reserver.

Efterbetaling til andelshaverne indregnes som gæld med den del af årets resultat, som bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at udbetale til andelshaverne. Beløbet føres via resultatdisponeringen.

**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse under kortfristet gæld.

**Selskabsskat og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-1.422.816</b>	<b>1.593.706</b>
Personaleomkostninger .....	1	-177.384	-330.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-5.644	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.605.844</b>	<b>1.263.706</b>
Andre finansielle indtægter .....		2.526	80.172
Andre finansielle omkostninger .....		-242.496	-442.923
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.845.814</b>	<b>900.955</b>
Skat af årets resultat .....		-407.352	-213.239
Andre skatter .....		1.012.422	-175.760
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.240.744</b>	<b>511.956</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		50.600	500.000
Overført resultat .....		-1.291.344	11.956
<b>I alt .....</b>		<b>-1.240.744</b>	<b>511.956</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		25.150.000	28.854.738
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>25.150.000</b>	<b>28.854.738</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.150.000</b>	<b>28.854.738</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		214.985	0
Andre tilgodehavender .....		2.649.728	2.209.574
Periodeafgrænsningsposter .....		20.087	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.884.800</b>	<b>2.209.574</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		71.413	99.933
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>71.413</b>	<b>99.933</b>
Likvide beholdninger .....		6.127.291	4.908.748
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.083.504</b>	<b>7.218.255</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.233.504</b>	<b>36.072.993</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger .....		8.770.365	8.770.365
Overført resultat .....		6.757.935	7.549.280
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>16.528.300</b>	<b>17.319.645</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.387.023	4.489.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.387.023</b>	<b>4.489.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.028.000	10.028.000
Deposita .....		1.624.461	1.540.841
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.652.461</b>	<b>11.568.841</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	53.280
Skyldig selskabsskat .....		533.487	141.820
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.081.633	2.000.207
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		50.600	500.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.665.720</b>	<b>2.695.307</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.318.181</b>	<b>14.264.148</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>34.233.504</b>	<b>36.072.993</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

Personalemkostninger	2015/2016	2014/2015
Gager	-165.000	-330.000
Sociale udgifter	-12.384	0
Personalemkostninger	-177.384	-330.000

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Produktions-anlæg og maskiner
Kostpris primo	17.390.209	0
Tilgang	0	0
Afgang	-6.130	0
Kostpris ultimo	17.384.079	0
Opskrivninger primo	11.464.529	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	11.464.529	0
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets nedskrivning	-3.698.608	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-3.698.608	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.150.000	0

Ejendomsværdien for Ejd. Bülowvej 3 udgør kr. 21.400.000 pr. 1. oktober 2014.

Ejendomsværdien for Ejd. Furesø Parkvej 24, udgør kr. 3.750.000 pr. 1. oktober 2014.

### 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhed-skapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv-ning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	1.000.000	8.770.365	7.549.279	17.319.644
Tilbageført udbytte 2014/2015	0	0	500.000	500.000
Årets resultat	0	0	-1.291.344	-1.291.344
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.770.365</b>	<b>6.757.935</b>	<b>16.528.300</b>

### 4. Oplysning om eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for eventuelle fremtidige krav fra kreditorer i det tidligere datterselskab Karlebogård A/S.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser.

### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelse:

Der findes ingen sikkerhedsstillelse.

### 7. Oplysning om ejerskab

**Ejerforhold:**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Fritz Søj, Nybrovej 381, 2800 Kgs. Lyngby