

Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

T +45 33 15 07 77
F +45 33 15 07 47

www.teamrevision.dk
info@teamrevision.dk

CVR. nr. 29 42 39 89

Danske Bank
Reg.: 3001
Konto: 3001792865

SØBORG EJENDOMSSELSKAB AF 3/1 1977 APS

**Collinsgade 6A, st. tv.
2100 København Ø
Cvr.nr.: 81 75 29 15**

(39. regnskabsår)

ÅRSRAPPORT

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling
den 11/11 2016

Dirigent:

Anders Heissel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10-11
Noter	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS
Collinsgade 6A, st. tv.
2100 København Ø
Hjemstedskommune: København
Cvr.nr.: 81 75 29 15

Direktion

Anders Heissel

Revision

TEAM REVISION
Registreret revisionsanpartsselskab FSR
Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

Bank

Danske Bank A/S

Nykredit Bank A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. november 2016

Direktion

Anders Heissel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS

Påtegning på regnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS 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 revisionshandlinger 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.

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.

København, den 11. november 2016

TEAM REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab FSR
Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

Anders Chr. Gejlager
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	2.267.910
Balance pr. 30. juni 2016	kr.	68.081.120
Egenkapital pr. 30. juni 2016	kr.	48.033.892

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Direktionen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016/17.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabsloven §32, stk. 1, er visse omkostninger sammendraget i posten Bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af omsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn gager, inklusive feriepenge og pension samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skatteforpligtigelse indregnes som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtigelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabs- og skattemæssige saldi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel 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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Note	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	2.697.330	2.557
2 Personalemkostninger	<u>560.000</u>	<u>660</u>
DRIFTSRESULTAT	2.137.330	1.897
Andre finansielle indtægter	5.651	51
Øvrige finansielle omkostninger	<u>222.056</u>	<u>313</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.920.925	1.635
3 Skat af årets resultat	<u>-346.985</u>	<u>313</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>2.267.910</u>	<u>1.322</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	100
Overført til næste år	<u>1.667.910</u>	<u>1.222</u>
Disponeret i alt	<u>2.267.910</u>	<u>1.322</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	63.500.000	63.500
Materielle anlægsaktiver i alt	63.500.000	63.500
ANLÆGSAKTIVER I ALT	63.500.000	63.500
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	362.620	530
Tilgodehavender i alt	362.620	530
Likvide beholdninger	4.218.500	2.835
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.581.120	3.365
AKTIVER I ALT	68.081.120	66.865

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

Note		<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
	PASSIVER		
5	EGENKAPITAL		
6	Anpartskapital	125.000	125
	Overførte resultater	47.308.892	45.641
	Foreslået udbytte	<u>600.000</u>	<u>100</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>48.033.892</u>	<u>45.866</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE		
	Hensættelser til udskudt skat	<u>10.595.540</u>	<u>11.298</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>10.595.540</u>	<u>11.298</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE		
7	<i>Langfristet gældsforpligtelser</i>		
	Gæld til kreditinstitutter	5.946.182	6.242
3	Selskabsskat	<u>284.163</u>	<u>245</u>
	<i>Langfristet gældsforpligtelser i alt</i>	<u>6.230.345</u>	<u>6.487</u>
	<i>Kortfristet gældsforpligtelser</i>		
7	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	296.441	289
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	233.381	279
	Anden gæld	<u>2.691.521</u>	<u>2.646</u>
	<i>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</i>	<u>3.221.343</u>	<u>3.214</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>9.451.688</u>	<u>9.701</u>
	PASSIVER I ALT	<u>68.081.120</u>	<u>66.865</u>
8	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser, nærtstående parter og ejerforhold		

NOTER

	2015/16	2014/15
	kr.	tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE		
Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	560.000	660
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Personaleomkostninger i alt	560.000	660
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	355.696	313
Regulering eventualskat	-702.681	0
Skat af årets resultat i alt	-346.985	313
Betalt skat i året	316.647	294
4 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme		
Anskaffelsessum primo	17.004.496	16.914
Tilgang	0	91
Afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	17.004.496	17.005
Værdiregulering primo	46.495.504	46.586
Værdiregulering	0	-91
Værdiregulering ultimo	46.495.504	46.495
Bogført værdi ultimo	63.500.000	63.500

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Afkastkrav 4,5%

NOTER

			2015/16	2014/15
			kr.	tkr.
5 EGENKAPITAL				
	Primo	Regule-	Ultimo	
		ringer		
		Resultat-		
		fordeling		
Anpartskapital	125.000		125.000	125
Overførte resultater	45.640.982		47.308.892	45.641
Foreslået udbytte	99.800	-99.800	600.000	100
	45.865.782	-99.800	2.267.910	48.033.892
			48.033.892	45.866
6 Anpartskapital				
Anpartskapitalen fordeles således :				
A-anparter 125 stk. á nom. 1.000 kr.			125.000	125
Anpartskapital ultimo			125.000	125
7 Langfristet gældsforpligtelser				
Gæld i alt ultimo			6.242.623	6.531
Afdrag næste år			-296.441	-289
Langfristet gældsforpligtelser i alt			5.946.182	6.242
Restgæld efter 5 år			4.676.889	5.007
8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser, nærtstående parter og ejerforhold				

Eventualaktiver og eventualforpligtelser :

Selskabet har ingen eventualposter

Pantsætning og sikkerhedsstillelser :

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser mv.