

Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

T +45 33 15 07 77

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**

(41. regnskabsår)

ÅRSRAPPORT

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling den 4/10 2018

Dirigent:



Anders Heissel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	10
Balance pr. 30. juni 2018	11-12
Noter	13-14

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 behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 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. 30. juni 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. oktober 2018

Direktion



Anders Heissel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 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 revisionsbevis 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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis 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, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner 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 tidsmæssige 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. oktober 2018

TEAM REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab FSR
Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø
Cvr.nr.: 29 42 39 89



Anders Chr. Gejlager
Registreret revisor
MNE-nr.: mne5764

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	1.843.246
Balance pr. 30. juni 2018	kr.	66.087.514
Egenkapital pr. 30. juni 2018	kr.	50.216.266

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

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2018/19.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

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 finansiell 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 gælds metode 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 2017 - 30. JUNI 2018

Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	3.437.123	2.855
2 Personaleomkostninger	825.000	725
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	171.768	32
DRIFTSRESULTAT	2.440.355	2.098
Andre finansielle indtægter	1.800	2
Øvrige finansielle omkostninger	121.803	195
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.320.352	1.905
3 Skat af årets resultat	477.106	370
ÅRETS RESULTAT	1.843.246	1.535
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600
Overført til næste år	1.243.246	935
Disponeret i alt	1.843.246	1.535

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Note	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> tkr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	63.500.000	63.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.500.000</u>	<u>63.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>63.500.000</u>	<u>63.500</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	615.317	513
Tilgodehavender i alt	<u>615.317</u>	<u>513</u>
Likvide beholdninger	<u>1.972.197</u>	<u>3.824</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.587.514</u>	<u>4.337</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>66.087.514</u></u>	<u><u>67.837</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

Note	2017/18	2016/17
	kr.	tkr.
PASSIVER		
5 EGENKAPITAL		
6 Anpartskapital	125.000	125
Overførte resultater	49.491.266	48.248
Foreslået udbytte	600.000	600
EGENKAPITAL I ALT	50.216.266	48.973
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	10.575.087	10.601
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	10.575.087	10.601
GÆLDSFORPLIGTELSE		
7 Langfristet gældsforpligtelse		
Gæld til kreditinstitutter	1.666.910	4.517
3 Selskabsskat	423.744	290
Langfristet gældsforpligtelse i alt	2.090.654	4.807
Kortfristet gældsforpligtelse		
7 Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	89.195	455
Leverandører af vare og tjenesteydelser	156.983	212
Anden gæld	2.959.329	2.789
Kortfristet gældsforpligtelse i alt	3.205.507	3.456
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.296.161	8.263
PASSIVER I ALT	66.087.514	67.837
8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser, nærtstående parter og ejerforhold		

NOTER

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>tkr.</u>
1 BRUTTOFORTJENESTE		
Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	825.000	725
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Personaleomkostninger i alt	<u>825.000</u>	<u>725</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	502.744	365
Regulering eventualskat	-25.638	5
Skat af årets resultat i alt	<u>477.106</u>	<u>370</u>
Betalt skat i året	<u>369.220</u>	<u>359</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme		
Anskaffelsessum primo	17.036.163	17.004
Tilgang	171.768	32
Afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>17.207.931</u>	<u>17.036</u>
Værdiregulering primo	46.463.837	46.496
Værdiregulering	-171.768	-32
Værdiregulering ultimo	<u>46.292.069</u>	<u>46.464</u>
Bogført værdi ultimo	<u>63.500.000</u>	<u>63.500</u>

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

NOTER

			<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> tkr.
5 EGENKAPITAL				
	Primo	Regule- ringer	Resultat- fordeling	Ultimo
Anpartskapital	125.000		125.000	125
Overførte resultater	48.248.020		49.491.266	48.248
Foreslået udbytte	600.000	-600.000	600.000	600
	<u>48.973.020</u>	<u>-600.000</u>	<u>1.843.246</u>	<u>50.216.266</u>
			<u>50.216.266</u>	<u>48.973</u>
6 Anpartskapital				
Anpartskapitalen fordeles således :				
A-anparter 125 stk. á nom. 1.000 kr.			125.000	125
Anpartskapital ultimo			<u>125.000</u>	<u>125</u>
7 Langfristet gældsforpligtelser				
Gæld i alt ultimo			1.756.105	4.972
Afdrag næste år			-89.195	-455
Langfristet gældsforpligtelser i alt			<u>1.666.910</u>	<u>4.517</u>
Restgæld efter 5 år			<u>1.291.790</u>	<u>4.677</u>

8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser, nærtstående parter og ejerforhold

Eventualaktiver og eventualforpligtelser :

Selskabet har ingen eventualposter

Pantsætning og sikkerhedsstillelser :

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser mv.