

Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø

T +45 33 15 07 77

[www.teamrevision.dk](http://www.teamrevision.dk)  
[info@teamrevision.dk](mailto: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

(42. regnskabsår)

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 18/11 2019

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Anders Heissel

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	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**

Nykredit Bank A/S

Danske Bank A/S

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. november 2019

**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 2018 – 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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 18. november 2019

### 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

## LEDELSEBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	2.220.012
Balance pr. 30. juni 2019	kr.	65.950.576
Egenkapital pr. 30. juni 2019	kr.	51.836.277

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 2019/20.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

Årsregnskabet for Søborg Ejendomsselskab af 3/1 1977 ApS for 2018/19 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 nettorealisation sværdi.

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 nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Note	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> tkr.
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>3.733.508</b>	<b>3.439</b>
<b>2</b> Personalemkostninger	935.000	825
<b>4</b> Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>5.269</u>	<u>172</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2.793.239</b>	<b>2.442</b>
Andre finansielle indtægter	2.316	2
Øvrige finansielle omkostninger	<u>15.844</u>	<u>123</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.779.711</b>	<b>2.321</b>
<b>3</b> Skat af årets resultat	<u>559.699</u>	<u>477</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>2.220.012</u></b>	<b><u>1.844</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600
Overført til næste år	<u>1.620.012</u>	<u>1.244</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.220.012</u></b>	<b><u>1.844</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2019

Note	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> tkr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	63.500.000	63.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>63.500.000</b></u>	<u><b>63.500</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>63.500.000</b></u>	<u><b>63.500</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	722.892	615
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>722.892</b></u>	<u><b>615</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>1.727.684</b></u>	<u><b>1.972</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>2.450.576</b></u>	<u><b>2.587</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>65.950.576</b></u></u>	<u><u><b>66.087</b></u></u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2019

Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>5 EGENKAPITAL</b>		
<b>6</b> Anpartskapital	125.000	125
Overførte resultater	51.111.277	49.491
Foreslået udbytte	600.000	600
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>51.836.277</b>	<b>50.216</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	10.585.930	10.575
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>10.585.930</b>	<b>10.575</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>7 Langfristet gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	1.667
<b>3</b> Selskabsskat	462.856	424
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>462.856</b>	<b>2.091</b>
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>		
<b>7</b> Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	0	89
Leverandører af vare og tjenesteydelser	118.789	157
Anden gæld	2.946.724	2.959
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.065.513</b>	<b>3.205</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.528.369</b>	<b>5.296</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>65.950.576</b>	<b>66.087</b>
<b>8</b> Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser, nærtstående parter og ejerforhold		

**NOTER**

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>		
Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	935.000	825
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>935.000</b>	<b>825</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	548.856	503
Regulering eventualskat	10.843	-26
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>559.699</b>	<b>477</b>
Betalt skat i året	509.744	369
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Ejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum primo</b>	<b>17.207.931</b>	<b>17.036</b>
Tilgang	5.269	172
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>17.213.200</b>	<b>17.208</b>
<b>Værdiregulering primo</b>	<b>46.292.069</b>	<b>46.464</b>
Værdiregulering	-5.269	-172
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>46.286.800</b>	<b>46.292</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>63.500.000</b>	<b>63.500</b>

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

			<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
			<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>5 EGENKAPITAL</b>				
	<b>Primo</b>	<b>Regule-</b>	<b>Ultimo</b>	
		<b>ringer</b>		
		<b>Resultat-</b>		
		<b>fordeling</b>		
Anpartskapital	125.000		125.000	125
Overførte resultater	49.491.265		51.111.277	49.491
Foreslået udbytte	600.000	-600.000	600.000	600
	<b>50.216.265</b>	<b>-600.000</b>	<b>51.836.277</b>	<b>50.216</b>

**6 Anpartskapital**

Anpartskapitalen fordeles således :

A-anparter 125 stk. á nom. 1.000 kr.

**Anpartskapital ultimo**

125.000	125
<b>125.000</b>	<b>125</b>

**7 Langfristet gældsforpligtelser**

Gæld i alt ultimo

Afdrag næste år

**Langfristet gældsforpligtelser i alt**

0	1.756
0	-89
<b>0</b>	<b>1.667</b>

**Restgæld efter 5 år**

<b>0</b>	<b>1.292</b>
----------	--------------

**8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser, nærtstående parter og ejerforhold**

*Eventualaktiver og eventualforpligtelser :*

Selskabet har ingen eventualposter

*Pantsætning og sikkerhedsstillelser :*

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser mv.