

Søarkaden Hvalsø ApS

Skolevej 1, 4330 Hvalsø
CVR-nr. 31 41 63 96

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Selskabet

Søarkaden Hvalsø ApS
Skolevej 1
4330 Hvalsø
Telefon: 46 46 15 15
Hjemsted: Lejre
CVR-nr.: 31 41 63 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kim Kanstrup

Bestyrelse

Nils Højbjerg Nielsen
Preben Mortensen
Kirstin Dahl-Pedersen
Trine Borre
Gert Daugaard Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Søarkaden Hvalsø 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 19. marts 2019

Direktionen

Kim Kanstrup

Bestyrelsen

Nils Højbjerg Nielsen
Formand

Preben Mortensen

Kirstin Dahl-Pedersen

Trine Borre

Gert Daugaard Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Søborg, den 19. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne16679

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg, udlejning og udvikling af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -1.244.292 mod DKK 4.089.980 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.684.425.

Året der gik

I Søarkaden ApS har 2018 været året hvor byggeriet af Søtorvets første etape er afsluttet. I november måned åbnede de første butikker. Udlejningen har forløbet tilfredsstillende og ved årets udgang var 80% udlejet. Forhandlinger pågår for de resterende 20%.ting.

Efterfølgende begivenheder

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

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning	260.528	69.000
Andre driftsindtægter	0	6.310.716
Andre eksterne omkostninger	-1.437.380	-1.384.682
Bruttoresultat	-1.176.852	4.995.034
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-389.780	0
Resultat før finansielle poster	-1.566.632	4.995.034
Finansielle indtægter	200	0
Finansielle omkostninger	-22.474	-4.192
Resultat før skat	-1.588.906	4.990.842
Skat af årets resultat	344.614	-900.862
Årets resultat	-1.244.292	4.089.980
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.244.292	4.089.980
I alt	-1.244.292	4.089.980

P:\Erhvervsdata\Kommuneindtægter\1.BEP\OZ\FZ\10\KØ\FB\BE\Q\HE\FIL\90\KFS\KPL\MIS

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	49.673.998	9.413.110
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	739.873	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	23.807.346
1	Materielle anlægsaktiver i alt	50.413.871	33.220.456
	Andre tilgodehavender	977.038	3.581.833
	Finansielle anlægsaktiver i alt	977.038	3.581.833
	Anlægsaktiver i alt	51.390.909	36.802.289
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	149.667	0
	Andre tilgodehavender	255.372	5.914
	Tilgodehavender i alt	405.039	5.914
	Likvide beholdninger	45.186	2.991
	Omsætningsaktiver i alt	450.225	8.905
	Aktiver i alt	51.841.134	36.811.194

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.559.425	13.803.717
	Egenkapital i alt	12.684.425	13.928.717
	Hensættelser til udskudt skat	299.246	643.860
	Hensatte forpligtelser i alt	299.246	643.860
2	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.000.000	10.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.000.000	10.000.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	20.799.553	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	533.795	1.612.166
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.086.266	3.646.863
	Selskabsskat	0	488.664
	Anden gæld	460.811	2.909.091
	Periodeafgrænsningsposter	977.038	3.581.833
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.857.463	12.238.617
	Gældsforpligtelser i alt	38.857.463	22.238.617
	Passiver i alt	51.841.134	36.811.194
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	125.000	13.803.717	13.928.717
Forslag til resultatdisponering	0	-1.244.292	-1.244.292
Saldo pr. 31.12.18	125.000	12.559.425	12.684.425

3. 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.

Under andre tilgodehavender (finansielle anlægsaktiver) og periodeafgrænsningsposter (passiver) indgår kr. 977.038 for andel af etablering af fællesarealer jf. indgået aftale.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 21.642, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 49.674.

5. 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

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	5-40	0-40
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

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".

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 regnskabsmæssige 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Qvistorff Kanstrup

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-050596138642

IP: 93.178.xxx.xxx

2019-03-28 08:43:31Z

NEM ID 

Preben Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-156476104510

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-03-28 08:51:51Z

NEM ID 

Trine Borre

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874430744958

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-03-28 13:08:11Z

NEM ID 

Nils Højbjerg Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-404951416070

IP: 188.178.xxx.xxx

2019-03-28 15:44:18Z

NEM ID 

Kirstin Dahl-Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936796795616

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-03-28 19:25:48Z

NEM ID 

Gert Daugaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-058626255525

IP: 93.178.xxx.xxx

2019-04-01 07:23:34Z

NEM ID 

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:83494457

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-04-01 09:32:48Z

NEM ID 

PfP8emneccidaktkurmeentitunagdyhe.L.BFPOHFZ-IDX00T9FJZ-10UUK0CFB-GBL0DQHEZFIYEDKPSKPLNMS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kim Qvistorff Kanstrup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-050596138642

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-04-03 10:37:17Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>