



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

RETUR REVISOR

# Ejendomsaktieselskabet Sønderkovhus

CVR-nr. 13 53 03 00

Højgårdsvej 9  
3520 Farum

## Årsrapport 2015 (regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2016

H.P. Sørensen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Sønderskovhus.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 14. juni 2016


I direktionen:

  
\_\_\_\_\_  
Hanne Olsen

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
H.P. Sørensen  
*Formand*

  
\_\_\_\_\_  
Ole Olsen

  
\_\_\_\_\_  
Hanne Olsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Sønderskovhus*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Sønderskovhus for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Birkerød, den 14. juni 2016

**Piaster Revisorerne,**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr.: 25 16 00 37**



Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Sønderskovhus Højgårdsvej 9 3520 Farum
	CVR-nr.: 13 53 03 00
	Stiftet: 18. maj 1989
	Hjemsted: Furesø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hanne Olsen
<b>Bestyrelse</b>	H.P. Sørensen Ole Olsen Hanne Olsen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er, at eje fast ejendom med henblik på udlejning, drive administrationsvirksomhed, leasing, handel og anden dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter		0	654.698
Andre eksterne omkostninger		-43.423	-99.896
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-43.423</b>	<b>554.802</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-187.898	90.608
Finansielle indtægter		1.894.680	1.171.351
Finansielle omkostninger		-34.135	-32.986
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.629.224</b>	<b>1.783.775</b>
Skat af årets resultat	1	-432.067	-123.260
<b>Årets resultat</b>		<b>1.197.157</b>	<b>1.660.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		1.197.157	1.660.515
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.197.157</b>	<b>1.660.515</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	31.447	31.447
Langfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.044.750	1.750.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.076.197</b>	<b>1.781.447</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.076.197</b>	<b>1.781.447</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		831.704	977.552
Andre tilgodehavender		61.117	32.229
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	38.573
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>892.821</b>	<b>1.048.354</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>13.244.042</b>	<b>12.670.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.993</b>	<b>53.927</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.156.856</b>	<b>13.772.523</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.233.053</b>	<b>15.553.970</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Aktiekapital		540.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		15.324.223	14.127.066
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>15.864.223</b>	<b>14.667.066</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.811	7.811
Skyldigt sambeskatningsbidrag		34.153	0
Selskabsskat		296.866	849.093
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>368.830</b>	<b>886.904</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>368.830</b>	<b>886.904</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.233.053</b>	<b>15.553.970</b>
Eventualforpligtelser	4		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	427.019	123.260
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.048	0
	<u><b>432.067</b></u>	<u><b>123.260</b></u>

## Noter

	2015	2014
<b>2 Finansielle anlægsaktiver</b>		
<i>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</i>		
Kostpris 1. januar	200.000	200.000
Kostpris 31. december	200.000	200.000
Værdireguleringer 1. januar	-200.000	-200.000
Årets resultatandele	-187.898	90.608
Regulering af årets resultatandele	0	0
Nedskrivning på tilgodehavende med datterselskab	187.898	-90.608
Udbytte til moderselskabet	0	0
Værdireguleringer 31. december	-200.000	-200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Informationer, jf. seneste årsregnskab

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Årets resultat	Egenkapital
Ribevej 7, Varde ApS CVR nr. 15 18 96 81	100%	200.000	-187.898	-324.253

	2015	2014
<i>Kapitalandele i associerede virksomheder</i>		
Kostpris 1. januar	31.447	31.447
Kostpris 31. december	31.447	31.447
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>31.447</b>	<b>31.447</b>

### Informationer, jf. seneste årsregnskab

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Årets resultat	Egenkapital
Falkoner Kollegiet ApS CVR nr. 32 45 12 41	25%	126.000	2.202.052	389.870

## Noter

	2015	2014
<b>3 Egenkapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	540.000	540.000
Aktiekapital 31. december	540.000	540.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. januar	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 31. december	0	0
Overført resultat 1. januar	14.127.066	12.466.551
Forslag til årets resultatfordeling	1.197.157	1.660.515
Overført resultat 31. december	15.324.223	14.127.066
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>15.864.223</b>	<b>14.667.066</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatning med Ribevej 7, Varde ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

#### **Koncernregnskab**

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ud fra faktureringsprincippet som

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration, m.v.

#### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

# Anvendt regnskabspraksis

## Udbytte fra associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytte fra associerede virksomheder deklareret i regnskabsåret.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds og den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsestidspunktet og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivning. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen nedskrives i det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.