

Søblík Ejendomme ApS

Fabriksvej 18, 3000 Helsingør

CVR-nr. 26 92 66 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2016.

Jens Skytte
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Søblik Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 17. marts 2016

Direktion

Ole Elleskov Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Søblik Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søblik Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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

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 - 31. december 2015 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 17. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søblik Ejendomme ApS

Fabriksvej 18

3000 Helsingør

CVR-nr.: 26 92 66 45

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ole Elleskov Christensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

Modervirksomhed

Søblik ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.479 t.kr. mod 2.298 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.578 t.kr. mod 822 t.kr. sidste år. Årets bruttofortjeneste og resultat er i regnskabsåret påvirket positivt af avance ved salg af ejendom på 2.624 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søblik Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt 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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søblik Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	4.479.413	2.298.349
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.017	-52.017
Driftsresultat	4.427.396	2.246.332
1 Øvrige finansielle omkostninger	-818.298	-1.174.573
Resultat før skat	3.609.098	1.071.759
2 Skat af årets resultat	-1.031.157	-250.047
Årets resultat	2.577.941	821.712
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.577.941	821.712
Disponeret i alt	2.577.941	821.712

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	4.084.810	3.357.872
4	Investeringsejendomme	29.142.166	33.189.132
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.226.976</u>	<u>36.547.004</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.226.976</u>	<u>36.547.004</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15.936
	Andre tilgodehavender	270.205	85.112
	Tilgodehavender i alt	<u>270.205</u>	<u>101.048</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.819.889</u>	<u>304.473</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.090.094</u>	<u>405.521</u>
	Aktiver i alt	<u>43.317.070</u>	<u>36.952.525</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	4.535.677	1.957.736
Egenkapital i alt	4.660.677	2.082.736
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	63.129	0
Hensatte forpligtelser i alt	63.129	0
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	29.956.057	24.794.803
8 Gæld til pengeinstitutter	642.028	703.021
Deposita	636.837	709.594
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.234.922	26.207.418
9 Kortfristet del af langfristet gæld	1.369.808	1.106.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	261.453	373.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.500	632.679
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.488.043	5.630.630
Selskabsskat	1.031.157	250.047
Anden gæld	2.145.381	669.160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.358.342	8.662.371
Gældsforpligtelser i alt	38.593.264	34.869.789
Passiver i alt	43.317.070	36.952.525

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 **Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	135.738	534.693
Andre renteomkostninger	682.560	639.880
	<u>818.298</u>	<u>1.174.573</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.031.157	250.047
	<u>1.031.157</u>	<u>250.047</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	4.571.863	3.821.863
Tilgang i årets løb	778.955	750.000
Kostpris 31. december 2015	<u>5.350.818</u>	<u>4.571.863</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	-1.109.957	-1.109.957
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>-1.109.957</u>	<u>-1.109.957</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	-104.034	-52.017
Årets afskrivninger	-52.017	-52.017
Afskrivninger 31. december 2015	<u>-156.051</u>	<u>-104.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>4.084.810</u>	<u>3.357.872</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	7.474.000	6.900.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>						
4. Investeringsejendomme								
Kostpris 1. januar 2015	44.649.084	44.649.084						
Tilgang i årets løb	2.828.660	0						
Afgang i årets løb	<u>-6.224.168</u>	<u>0</u>						
Kostpris 31. december 2015	<u>41.253.576</u>	<u>44.649.084</u>						
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-11.459.952	-11.459.952						
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-651.458</u>	<u>0</u>						
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-12.111.410</u>	<u>-11.459.952</u>						
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>29.142.166</u>	<u>33.189.132</u>						
<p>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.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6%</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6%</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6%</td> </tr> </table>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6%	Højeste afkastprocent	6%	Laveste afkastprocent	6%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6%							
Højeste afkastprocent	6%							
Laveste afkastprocent	6%							
5. Virksomhedskapital								
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>						
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>						
6. Overført resultat								
Overført resultat 1. januar 2015	1.957.736	1.136.024						
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.577.941</u>	<u>821.712</u>						
	<u>4.535.677</u>	<u>1.957.736</u>						

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.264.865	25.850.803
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.308.808</u>	<u>-1.056.000</u>
	<u>29.956.057</u>	<u>24.794.803</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.007.105</u>	<u>20.104.737</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	703.028	753.021
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-61.000</u>	<u>-50.000</u>
	<u>642.028</u>	<u>703.021</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	1.308.808	1.056.000
Kortfristet del af bankgæld	<u>61.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>1.369.808</u>	<u>1.106.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.265 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 33.227 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.745 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i søsterselskab. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt 6.863 t.kr., som ikke er stillet som sikkerhed for gæld.

Noter

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søblik ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.