
Søndre Ringvej 35 D ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 68 78 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2016

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Søndre Ringvej 35 D ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Søndre Ringvej 35 D ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søndre Ringvej 35 D ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets ledelse har valgt at værdiansætte selskabets ejendom ud fra en forventning om, at ejendommen forventes afhændet som et projektsalg. Vi skal gøre opmærksom på at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen. Vi henviser til note 2.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 16. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søndre Ringvej 35 D ApS
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 28 68 78 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Søndre Ringvej 35 D ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 48.911, heraf værdireguleringer på DKK 59.345, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 14.050.471.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en ejendomsmæglervurdering. Ejendomsmægleren har vurderet værdien med udgangspunkt i at ejendommen kan afhændes som et projektsalg i forbindelse med byfornyelse. Selskabet er i proces med ejendomsudviklere, og ledelsen vurderer at værdien minimum kan realiseres til indregnet værdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		252.522	684.290
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	59.345	17.319.336
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		311.867	18.003.626
Finansielle indtægter		126	68
Finansielle omkostninger	4	-373.904	-328.510
Resultat før skat		-61.911	17.675.184
Skat af årets resultat	5	13.000	-3.886.361
Årets resultat		-48.911	13.788.823

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-48.911	13.788.823
		-48.911	13.788.823

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Udviklingsprojekter under udførelse		200.681	200.681
Immaterielle anlægsaktiver	6	200.681	200.681
Investeringsejendomme		30.899.319	30.899.319
Materielle anlægsaktiver	7	30.899.319	30.899.319
Anlægsaktiver		31.100.000	31.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.744	744
Andre tilgodehavender		0	7.980
Periodeafgrænsningsposter		0	32.629
Tilgodehavender		1.744	41.353
Likvide beholdninger		27.621	25.420
Omsætningsaktiver		29.365	66.773
Aktiver		31.129.365	31.166.773

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.925.471	13.974.383
Egenkapital	8	14.050.471	14.099.383
Hensættelse til udskudt skat	9	4.117.000	4.130.000
Hensatte forpligtelser		4.117.000	4.130.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.711.007	8.224.812
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.179.745	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	11.890.752	8.224.812
Gæld til realkreditinstitutter	10	475.000	486.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.878	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	0	3.739.458
Anden gæld		365.264	486.320
Kortfristede gældsforpligtelser		1.071.142	4.712.578
Gældsforpligtelser		12.961.894	12.937.390
Passiver		31.129.365	31.166.773
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Koncernforbundne selskaber har afgivet erklæring på, at Søndre Ringvej 35 D ApS' gældsforpligtelse er afdragsfri de kommende 12 måneder.

Der er pt. ikke indgået bankaftale i koncernen, men ledelsen forventer, at kreditinstitutter imødekommer koncernens ønsker til finansiering.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at indregne værdien af selskabets ejendom på baggrund af en vurdering af ejendommen som projektsalg og ledelsen forventer minimum at opnå den indregnede værdi.

Ejendommen er beliggende i et område der planlægges byfornyet. Brøndby Kommune har godkendt lokalplanen (nr. 237 Kirkebjerg Terrassen). Lokalplanen omfatter omlægning af et erhvervsområde til boligområde, men med mulighed for at etablere kontor, serviceerhverv, butikker m.v.. Området er beliggende tæt på Glostrup station.

Ejendommen er værdiansat under forudsætning af en byggeretsprocent på 150% af grundens størrelse (10.904 kvm. x 150% = byggeret, 16.356 kvm.), der er forudsat en pris DKK 2.000 pr. kvm byggeret, som man tidligere har modtaget et købstilbud på (udløbet), hvilket svarer til en værdi på ca. DKK 32.7 mio. Købstilbuddet indikerer niveauet for værdien af ejendommen. Et udsving på 5% på kvm. prisen vil medføre en værdiregulering på +/- DKK 1,6 mio.. Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 31,1 mio..

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2015 DKK	2014 DKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	17.385.552
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	59.345	-66.216
	59.345	17.319.336

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	155.287	145.561
Andre finansielle omkostninger	218.617	182.949
	373.904	328.510

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-18.639
Årets udskudte skat	-13.000	3.905.000
	<u>-13.000</u>	<u>3.886.361</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver		
		Udviklingspro- jekter under ud- førelse
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>200.681</u>
		<u>200.681</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>200.681</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>13.513.767</u>
Kostpris 31. december		<u>13.513.767</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>17.385.552</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>17.385.552</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>30.899.319</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	13.974.382	14.099.382
Årets resultat	0	-48.911	-48.911
Egenkapital 31. december	125.000	13.925.471	14.050.471

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Immaterielle anlægsaktiver	44.000	44.000
Materielle anlægsaktiver	4.298.000	4.253.000
Gæld til realkreditinstitutter	-2.000	-15.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-223.000	-152.000
	4.117.000	4.130.000

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.769.000	6.243.802
Mellem 1 og 5 år	1.942.007	1.981.010
Langfristet del	7.711.007	8.224.812
Inden for 1 år	475.000	486.800
	8.186.007	8.711.612

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	4.179.745	0
Langfristet del	4.179.745	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.739.458
	4.179.745	3.739.458

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	30.899.319	30.899.319
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser i koncernforbundne selskaber:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	30.899.319	30.899.319
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte-/henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende til juni 2017.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Søndre Ringvej 35 D ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsomkostninger vedrørende projekter under udførelse indregnes til kostpris. Der afskrives ikke på udviklingsprojekter under udførelse.

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er opgjort på baggrund af en vurdering af ejendommen som projektsalg ud fra forudsætninger om forventet byggeretsprocent og pris pr. kvm. byggeret.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.