

Søren Østergaard Invest ApS
Heimdalsvej 30, 7200 Grindsted

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 29 20 14 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

Søren Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Søren Østergaard Invest 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 15. marts 2016

Direktion

Søren Østergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Søren Østergaard Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Østergaard Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grindsted, den 15. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kim Buus Mogensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søren Østergaard Invest ApS
Heimdalsvej 30
7200 Grindsted

CVR-nr.: 29 20 14 39
Stiftet: 10. december 2005
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion

Søren Østergaard, Nollundvej 143, Nollund, 7200 Grindsted

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

SR Østergaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, håndværk og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 491 t.kr. mod 500 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -17 t.kr. mod -61 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er indgået aftale med pengeinstituttet omkring finansieringen af den fortsatte drift af selskabet. Herunder sker der rentetilpasning af gælden, så selskabet fremover kan opnå et balanceret resultat omkring 0. Der afventes herefter en ændring i konjunkturerne, så de tidligere opførte lejligheder kan realiseres. Indtil da understøttes selskabet med fortsat finansiering af pengeinstituttet med underliggende kaution fra moderselskabet.

Selskabets likvider er i 2015 steget med 45 t.kr., nemlig fra -117 t.kr. til -72 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Østergaard Invest 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 poster 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 sambeskattede 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).

Anvendt regnskabspraxis

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	7.250.000

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 Søren Østergaard Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 %.

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	490.979	499.648
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.620	-77.620
Driftsresultat	413.359	422.028
2 Øvrige finansielle omkostninger	-411.554	-486.162
Resultat før skat	1.805	-64.134
3 Skat af årets resultat	-18.665	3.304
Årets resultat	-16.860	-60.830
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-16.860	-60.830
Disponeret i alt	-16.860	-60.830

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Grunde og bygninger		10.898.117	10.975.737
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.898.117</u>	<u>10.975.737</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.898.117</u>	<u>10.975.737</u>
Omsætningsaktiver			
Udskudte skatteaktiver		0	1.180.137
Andre tilgodehavender		32.175	26.095
Periodeafgrænsningsposter		5.035	4.484
Tilgodehavender i alt		<u>37.210</u>	<u>1.210.716</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>37.210</u>	<u>1.210.716</u>
Aktiver i alt		<u>10.935.327</u>	<u>12.186.453</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-4.939.003	-4.922.143
	Egenkapital i alt	<u>-4.814.003</u>	<u>-4.797.143</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.622.000	5.622.000
8	Gæld til pengeinstitutter	9.734.933	9.749.054
	Deposita	<u>150.279</u>	<u>150.279</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.507.212</u>	<u>15.521.333</u>
	Gæld til pengeinstitutter	72.485	116.576
	Gæld til tilknyttede virksomheder	89.780	1.268.646
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	18.665	0
	Anden gæld	61.188	38.806
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>38.235</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>242.118</u>	<u>1.462.263</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.749.330</u>	<u>16.983.596</u>
	Passiver i alt	<u>10.935.327</u>	<u>12.186.453</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er indgået aftale med pengeinstituttet omkring finansieringen af den fortsatte drift af selskabet. Herunder sker der rentetilpasning af gælden, så selskabet fremover kan opnå et balanceret resultat omkring 0. Der afventes herefter en ændring i konjunkturerne, så de tidligere opførte lejligheder kan realiseres. Indtil da understøttes selskabet med fortsat finansiering af pengeinstituttet med underliggende kaution fra moderselskabet.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.271	38.255
Andre finansielle omkostninger	<u>410.283</u>	<u>447.907</u>
	<u>411.554</u>	<u>486.162</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	18.665	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-3.304</u>
	<u>18.665</u>	<u>-3.304</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>11.130.977</u>	<u>11.130.977</u>
Kostpris ultimo	<u>11.130.977</u>	<u>11.130.977</u>
Af- og nedskrivninger primo	-155.240	-77.620
Årets afskrivninger	<u>-77.620</u>	<u>-77.620</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-232.860</u>	<u>-155.240</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.898.117</u>	<u>10.975.737</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-4.922.143	-6.038.146
Korrektion udskudt skat primo	0	1.176.833
Årets overførte overskud eller underskud	-16.860	-60.830
	<u>-4.939.003</u>	<u>-4.922.143</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>5.622.000</u>	<u>5.622.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.422.953</u>	<u>5.622.000</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>9.734.933</u>	<u>9.749.054</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.734.933</u>	<u>9.749.054</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.622 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.316 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter for i alt 175 t.kr. for gæld i ejerforeningen på Sjællandsgade, Gridnsted. Der er ikke registreret gæld i ejerforeningen pr. 31. december 2015.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SR Østergaard Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat) **Sambeskatning (fortsat)**

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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