

Søren Østergaard Invest ApS
Heimdalsvej 30, 7200 Grindsted

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 29 20 14 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2017.

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 2016

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 25. april 2017

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 2016 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 25. april 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
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
11. regnskabsår

Direktion

Søren Østergaard, Nollundvej 143, Nollund, 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 500 t.kr. mod 491 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1 t.kr. mod -17 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital er herefter pr. 31.12.2016 negativ med 4.813 t.kr., som følge af tidligere perioders underskud.

Der er indgået aftale med kreditinstitutter 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 er selskabet afhængig af de nuværende aftaler med selskabets kreditinstitutter samt underliggende kaution fra moderselskabet. Det er ledelsens vurdering, at de nuværende aftaler kan opretholdes i det kommende år. Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Østergaard Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 Lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme, 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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).

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	7.250.000 kr.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	500.453	490.979
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.620	-77.620
Driftsresultat	422.833	413.359
Øvrige finansielle omkostninger	-399.619	-411.554
Resultat før skat	23.214	1.805
2 Skat af årets resultat	-22.183	-18.665
Ordinært resultat efter skat	1.031	-16.860
Årets resultat	1.031	-16.860
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.031	0
Disponeret fra overført resultat	0	-16.860
Disponeret i alt	1.031	-16.860

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	10.820.497	10.898.117
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.820.497</u>	<u>10.898.117</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.820.497</u>	<u>10.898.117</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	32.175
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.100</u>	<u>5.035</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.100</u>	<u>37.210</u>
Likvide beholdninger	<u>480</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.580</u>	<u>37.210</u>
Aktiver i alt	<u>10.826.077</u>	<u>10.935.327</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-4.937.972	-4.939.003
Egenkapital i alt	<u>-4.812.972</u>	<u>-4.814.003</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.622.000</u>	<u>5.622.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.622.000</u>	<u>5.622.000</u>
Gæld til pengeinstitutter	9.697.752	9.807.418
Gæld til tilknyttede virksomheder	109.763	89.780
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	22.183	18.665
Anden gæld	<u>187.351</u>	<u>211.467</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.017.049</u>	<u>10.127.330</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.639.049</u>	<u>15.749.330</u>
Passiver i alt	<u>10.826.077</u>	<u>10.935.327</u>

1 Usikkerhed om going concern**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er herefter pr. 31.12.2016 negativ med 4.813 t.kr., som følge af tidligere perioders underskud.

Der er indgået aftale med kreditinstitutter 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 er selskabet afhængig af de nuværende aftaler med selskabets kreditinstitutter samt underliggende kaution fra moderselskabet. Det er ledelsens vurdering, at de nuværende aftaler kan opretholdes i det kommende år. Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	22.183	18.665
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>22.183</u>	<u>18.665</u>
3. 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	-232.860	-155.240
Årets afskrivninger	<u>-77.620</u>	<u>-77.620</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-310.480</u>	<u>-232.860</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.820.497</u>	<u>10.898.117</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-4.939.003	-4.922.143
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.031</u>	<u>-16.860</u>
	<u>-4.937.972</u>	<u>-4.939.003</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.622.000	5.622.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>5.622.000</u>	<u>5.622.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.622.000</u>	<u>5.622.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.622 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Selskabet har deponeret ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger på i alt 9.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 af pant i grunde og bygninger udgør 10.810 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter for i alt 175. tkr. for gæld i ejerforeningen på Sjællandsgade, Grindsted. der er ikke registreret gæld i ejerforeningen pr 31. december 2016.		

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SR Østergaard Holding ApS, CVR-nr. 28993064 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.

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

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