

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

SØRUP EJENDOMME APS
VESTERGADE 165
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 29 81 83 47

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Godkendt på generalforsamlinger:

18 / 5 2016

Dirigent:

UFFE JEPSEU

DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
De uafhængige revisorerers erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Sørup Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 6. maj 2016

DIREKTION



Uffe Jeppesen

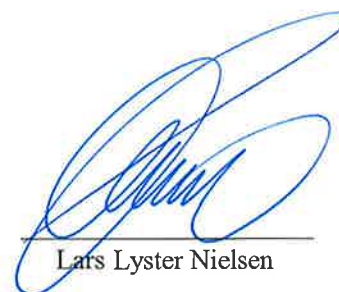
BESTYRELSE



Uffe Jeppesen



Steffen Larsen
bestyrelsesformand



Lars Lyster Nielsen

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Sørup Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sørup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

-fortsat-

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.

Svendborg, den 6. maj 2016

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Johan Groth
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen
Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Sørup Ejendomme ApS
Vestergade 165
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 81 83 47

Hjemstedskommune: Svendborg

8. regnskabsår

BESTYRELSE:

Steffen Larsen (bestyrelsesformand)
Uffe Jeppesen
Lars Lyster Nielsen

DIREKTION:

Uffe Jeppesen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at eje, udleje, udvikle og administrere danske ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 et overskud på 263.215 kr.

Selskabets driftsresultat betragtes som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Sørup Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamling.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld optaget i investeringsejendomme måles til dagsværdi, det vil sige til kursværdi på statusdagen.

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

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

<u>No- ter</u>	<u>2015 Kr.</u>	<u>2014 Kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	680.847	1.046.227
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Finansielle indtægter	102.133	427.244
Finansielle omkostninger	-644.599	-926.428
RESULTAT FØR SKAT	138.381	547.044
2. Skat af årets resultat	124.834	-27.628
ÅRETS RESULTAT	263.215	519.416
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	263.215	519.416
Disponeret i alt	263.215	519.416

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

<u>No-</u>	31/12 2015	31/12 2013
<u>ter</u>	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	21.296.394	21.149.051
ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.296.394	21.149.051
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	3.022.752	3.000.000
Tilgodehavende selskabsskat	12.406	44.000
Andre tilgodehavender	34.331	63.744
Periodeafgrænsningsposter	1.660	1.637
	3.071.149	3.109.381
LIKVIDE BEHOLDNINGER	572.991	1.594.900
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.644.140	4.704.280
AKTIVER I ALT	24.940.534	25.853.331

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2015 Kr.</u>	<u>31/12 2013 Kr.</u>
EGENKAPITAL:		
4. Anpartskapital	125.000	125.000
5. Overført resultat	5.692.333	5.429.118
EGENKAPITAL I ALT	5.817.333	5.554.118
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	2.314.466	2.509.894
7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	15.673.236	16.639.226
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	531.268	618.761
Skyldig selskabsskat	0	0
Anden gæld	604.231	531.332
	1.135.499	1.150.094
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	16.808.735	17.789.319
PASSIVER I ALT	24.940.534	25.853.331
8. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015	2014
	Kr.	Kr.
Årets resultat	263.215	519.416
Reguleringer af skat af årets resultat	-124.834	27.628
Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger	400.034	-369.233
Betalt selskabsskat	-38.516	-93.846
	499.899	83.965
Ændring i tilgodehavender	29.390	-5.700
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	72.898	-564.268
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	602.186	-486.004
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Materielle anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-147.343	-100.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-147.343	-100.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Provenu ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser	0	16.454.439
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.454.000	-10.275.788
Udlån til associerede virksomheder	-22.752	-3.000.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-1.476.752	3.178.651
Samlet likviditetsvirkning	-1.021.909	2.592.647
Likviditet primo	1.594.900	-997.747
LIKVIDITET ULTIMO	572.991	1.594.900

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger med fradrag af bankgæld.

NOTER**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2015	2014
	Kr.	Kr.
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	70.594	0
Udskudt skat	-195.428	27.628
	<u>-124.834</u>	<u>27.628</u>

Selskabet har i regnskabsåret betalt 38.516 kr. i selskabsskat.

3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	Investerings-	Investerings-
	ejendomme	ejendomme
Anskaffelsessum primo	11.248.354	11.148.354
Årets tilgang	147.343	100.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>11.395.697</u>	<u>11.248.354</u>
Opskrivninger primo	9.900.697	9.900.697
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>9.900.697</u>	<u>9.900.697</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>21.296.394</u>	<u>21.149.051</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014	<u>18.350.000</u>	

4. ANPARTSKAPITAL:

Anpartskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
----------------------------	----------------	----------------

Anpartskapitalen er fordelt i anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

NOTER

	2015	2014
	Kr.	Kr.
5. OVERFØRT RESULTAT:		
Saldo primo	5.429.118	4.909.702
Overført jf. resultatdisponering	263.215	519.416
	<u>5.692.333</u>	<u>5.429.118</u>
6. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	2.509.894	2.482.267
Årets regulering	-195.428	27.628
	<u>2.314.466</u>	<u>2.509.894</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	10.893.795	10.701.929
Prioritetsgæld	-373.469	1.590
Skattemæssige underskud til fremførsel	0	-23.063
	<u>10.520.327</u>	<u>10.680.456</u>
Udskudt skat, 22 % (23,5 %)	<u>10.520.300</u>	<u>2.314.466</u>
		<u>2.509.894</u>
7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	<u>13.143.145</u>	<u>14.130.580</u>
Kursværdi udgør pr. 31. december 2015	<u>16.376.259</u>	<u>17.451.880</u>

NOTER

8. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst 1. prioritetspant i danske investeringsejendomme til en samlet bogført værdi på 21.296.394 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank er deponeret ejerpantebrev på 5.000.000 kr. tinglyst i danske investeringsejendomme, der har en bogført værdi på 21.296.394 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank er deponeret ejerpantebrev på 150.000 kr. tinglyst på ejendommen Frederiksgade 9, der har en bogført værdi på 5.296.394 kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Sörup Property Group A/S' og Sörup Immobilien Anlage GmbH's engagementer med pengeinstitutter.

Selskabet har ligeledes stillet ejerpantebrevene på 5.000.000 kr. og på 150.000 kr. i investeringsejendomme, der har en bogført værdi på 21.296.394 kr., til sikkerhed for Sörup Property Group A/S' engagement med pengeinstitut.

Selskabet er stiftet ved grenspaltning af søsterselskabet Sörup Property Group A/S. Selskabet hæfter solidarisk med Sörup Property Group A/S for de forpligtelser, der var på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den anførte nettoværdi i selskabet.