

# Summa Invest ApS

c/o PE Finansrådgivning ApS, Højledet 18, Gl. Holte, 2840 Holte

CVR-nr. 30 35 79 49

## Årsrapport

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016.

---

**Peder Christian Engelbrecht Pedersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Summa Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 23. november 2016

### **Direktion**

Finn Jensen

Peder Christian Engelbrecht Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Summa Invest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Summa Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til ledelsesberetning og note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling.

### 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 23. november 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik J. Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Summa Invest ApS  
c/o PE Finansrådgivning ApS  
Højledet 18, Gl. Holte  
2840 Holte

CVR-nr.: 30 35 79 49  
Stiftet: 14. marts 2007  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
9. regnskabsår

**Direktion**

Finn Jensen  
Peder Christian Engelbrecht Pedersen

**Revision**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investeringer i fast ejendom og i ejendomsselskaber.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.858.769 kr. mod 1.637.176 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 536.655 kr. mod 358.064 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Summa 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.

### 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 vedrørende investeringsejendom, 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## 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.

### **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 på egenkapitalen.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som en investeringsejendom.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje.

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 afskrivninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samtidigt.

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. Udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktiv, indregnes med 22 %.

### Gældsforpligtelser

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

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 amortiseret kostpris.

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

## Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.858.769</b>	<b>1.637.176</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-1.166.291	-1.178.119
<b>Resultat før skat</b>	<b>692.478</b>	<b>459.057</b>
2 Skat af årets resultat	-155.823	-100.993
<b>Årets resultat</b>	<b>536.655</b>	<b>358.064</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	536.655	358.064
<b>Disponeret i alt</b>	<b>536.655</b>	<b>358.064</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.000.000</u></b>	<b><u>32.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	376.472	197.700
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.978</u>	<u>13.717</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>390.450</u>	<u>211.417</u>
	Likvide beholdninger	<u>11</u>	<u>11</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>390.461</u></b>	<b><u>211.428</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.390.461</u></b>	<b><u>32.211.428</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200.000	150.000
6	Overført resultat	<u>1.933.558</u>	<u>-454.305</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.133.558</u></b>	<b><u>-304.305</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.687.616	15.884.456
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.420.686	2.714.686
	Gældsbreve	0	2.750.000
	Deposita	1.162.386	1.137.434
	Anden gæld	<u>6.632.010</u>	<u>5.126.935</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.902.698</u>	<u>27.613.511</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	476.839	475.458
	Gæld til pengeinstitutter	3.491.041	3.730.024
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	256.382
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	89.188
	Anden gæld	<u>362.325</u>	<u>351.170</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.354.205</u>	<u>4.902.222</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.256.903</u></b>	<b><u>32.515.733</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>32.390.461</u></b>	<b><u>32.211.428</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Indregning og måling af ejendomme til dagsværdi er naturligt omfattet af usikkerheder. Selskabets ledelse har baseret på forventet fremtidig indtjening og en afkastprocent på ca. 6 % opgjort dagsværdien til ca. kr. 32 mio. Den opgjorte dagsværdi vil være følsom overfor udsving i i afkastkrav og ændringer i den fremtidige indtjening. Ved en ændring i afkastprocenten på +/- 0,5 % ville værien af investeringsejendommen ændre sig med +/- kr. 3 mio.

Selskabet har aktiveret udskudt skatteaktiv på kr. 0,4 mio. baseret på forventningerne om regulering af renteniveauet og deraf afledte indtægter fra renteswap i de nærmeste år samt selskabets driftsmæssige indtjening. Værdiansættelsen af skatteaktivet er naturligt omfattet af usikkerhed idet det påvirkes af fremtidige begivenheder.

### 2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	155.823	100.993
	<b>155.823</b>	<b>100.993</b>

### 3. Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli 2015	28.611.570	28.611.570
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>28.611.570</b>	<b>28.611.570</b>
Opskrivninger 1. juli 2015	3.388.430	3.388.430
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>3.388.430</b>	<b>3.388.430</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	150.000	150.000
Kontant kapitaludvidelse	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

I forbindelse med fusion med Summa Ejendomme ApS pr. 1. juli 2015 er der foretaget en kontant kapitaludvidelse på kr. 50.000

<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Årets overkurs ved emission	2.937.500	0
Overført til overført resultat	<u>-2.937.500</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	-454.305	-500.206
Årets overførte overskud eller underskud	536.655	358.064
Effekt af fusion	87.667	0
Overført fra overkurs	2.937.500	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>-1.173.959</u>	<u>-312.163</u>
	<b><u>1.933.558</u></b>	<b><u>-454.305</u></b>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	196.839	14.886.044	15.884.455	16.079.914
Kreditinstitutter i øvrigt	280.000	1.300.686	2.700.686	2.994.686
Gældsbreve	0	0	0	2.750.000
Deposita	0	1.162.386	1.162.386	1.137.434
Anden gæld	<u>0</u>	<u>6.632.010</u>	<u>6.632.010</u>	<u>5.126.935</u>
	<b><u>476.839</u></b>	<b><u>23.981.126</u></b>	<b><u>26.379.537</u></b>	<b><u>28.088.969</u></b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker er der givet pant i investeringsejendom (kr. 32 mio.)

Reakreditpantebrev med en hovedstol på hhv. kr. 13.375.000 og kr. 3.604.000.

Herudover har selskabet et ejerpantebrev med en hovedstol på kr. 35.437.000.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 1. juli 2015 fusioneret med moderselskabet Summa Ejendomme ApS. Som følge af fusionen hæfter Summa Invest ApS fra 1. juli 2015 for alle skatteforpligtelser der falder til betaling.

Selskabet har indgået renteswap med løbetid fra den 29. juni 2007 til den 30. juni 2037. Markedsværdien udgør pr. 30. juni 2016 kr. 6.632.010, hvilket er indregnet under langfristede forpligtelser.