

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

SØLLERØD PARK APS

Dronninggård Allé 66

2840 Holte

CVR-nr. 33 75 20 83

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

Søllerød Park ApS
Dronninggård Allé 66
2840 Holte

CVR-nummer 33 75 20 83

5. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Philip Marker

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Søllerød Park ApS' hovedaktivitet er at udleje og sælge ejerlejligheder i Søllerød Park, Holte

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -51.747.

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis vedørende grunde og bygninger, således at disse er opskrevet til dagsværdi pr. 31. december 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Søllerød Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 5. april 2016

I direktionen

Philip Marker

Til kapitalejeren i Søllerød Park ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søllerød Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Søborg, den 5. april 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Tore Kolby

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS

Nedenstående er oplyst hvordan praksisændringen har indvirket på egenkapitalen pr. 31. december 2015, samt indvirkningen på årets resultat i forhold til resultatet opgjort efter den tidligere praksis.

Materielle anlægsaktiver - Grunde og bygninger

Regnskabspraksis er ændret, hvorved grunde og bygninger fra 31. december 2015 optages til dagsværdi. Dagsværdi opgøres til vurderet handelsværdi baseret på eksterne vurderinger og realiseret salgspriser.

Praksisændringen er foretaget, da det vurderes, at der herved opnås et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Ændringen af regnskabspraksis har ikke haft effekt på årets resultat, idet opskrivningen indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Reserve for nettoopskrivning på ejendomme".

Ændringen har ikke haft effekt på årets resultat og egenkapital pr. 1. januar 2015.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING, FORTSAT

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" og "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter og driftsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Driftsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Oak House Invest ApS som administratørselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Grunde og bygninger opskrives systematisk til dagsværdi. Dagsværdi opgøres på baggrund af vurderet handelsværdi.

Opskrivning med fradrag af udskudt skat indregnes i posten "Reserve for nettoopskrivning på ejendomme" under egenkapitalen.

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	864.590
	1.312.037	
3	Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-812.714
	-765.335	
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	51.876
	546.702	
	Andre finansielle indtægter	63.199
1	Øvrige finansielle omkostninger	-598.741
	-584.267	
	RESULTAT FØR SKAT	-483.666
	-36.709	
2	Skat af årets resultat	93.355
	-15.038	
	ÅRETS RESULTAT	-390.311
	-51.747	

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-51.747	-390.311
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
ÅRETS RESULTAT	-51.747	-390.311

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3 Grunde og bygninger	<u>46.317.500</u>	<u>39.823.006</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>46.317.500</u>	<u>39.823.006</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>46.317.500</u>	<u>39.823.006</u>
Andre tilgodehavender	4.591	2.982
Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>190.988</u>
TILGODEHAVENDER	<u>4.591</u>	<u>193.970</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.398.290</u>	<u>1.125.654</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.402.881</u>	<u>1.319.624</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>47.720.381</u></u>	<u><u>41.142.629</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning på ejendomme	7.471.737	
Overført overskud	-459.534	-407.787
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 EGENKAPITAL	<u>7.092.203</u>	<u>-327.787</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>1.760.242</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.760.242</u>	<u>0</u>
2 Gæld til realkreditinstitutter	33.070.000	35.986.593
Selskabsskat	0	-2.368
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>33.070.000</u>	<u>35.984.225</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt	1.695	1.887
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.881	31.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.098.114	4.951.924
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	171.221	0
Anden gæld	204.814	218.919
Periodeafgrænsningsposter	282.211	282.211
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.797.936</u>	<u>5.486.191</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>38.867.936</u>	<u>41.470.416</u>
PASSIVER I ALT	<u>47.720.381</u>	<u>41.142.629</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	Øvrige finansielle omkostninger	2015	2014
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	149.232	127.417
	Finansielle omkostninger i øvrigt	435.035	471.324
	I ALT	584.267	598.741

2	Selskabsskat og udskudt skat			2014
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	
	Skyldig pr. 1/1 2015	-2.368	-190.988	0
	Opskrivning ejendom	0	2.107.413	0
	Skat af årets resultat	171.221	-156.183	15.038
	Refusion, sambeskatning	2.368	0	0
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	171.221	1.760.242	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		15.038	-93.355

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	40.635.720	40.635.720	0
Tilgang i året	113.300	113.300	41.888.225
Afgang i året	-2.482.267	-2.482.267	-1.252.505
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	38.266.753	38.266.753	40.635.720
Opskrivninger pr. 1/1 2015	0	0	0
Opskrivninger i året	9.579.150	9.579.150	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	9.579.150	9.579.150	0
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2014	812.714	812.714	0
Årets af- og nedskrivninger	765.335	765.335	812.714
Af- og nedskrivn., afgang i året	-49.646	-49.646	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	1.528.403	1.528.403	812.714
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015	46.317.500	46.317.500	39.823.006
Salgspris, afgang	3.491.849	3.491.849	1.711.927
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-2.432.621	-2.432.621	-1.252.505
FORTJENESTE/TAB VED SALG	1.059.228	1.059.228	459.422

4 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014		
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	80.000	80.000		
Reserve for nettoopskrivning på ejendomme pr. 1/1 2015	0	0		
Årets nettoopskrivning	7.471.737	0		
Reserve for nettoopskrivning på ejendomme pr. 31/12 2015	7.471.737	0		
Overført overskud pr. 1/1 2015	-407.787	-17.476		
Overført af årets resultat	-51.747	-390.311		
Overført overskud pr. 31/12 2015	-459.534	-407.787		
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0		
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0		
Forslag til udbytte	0	0		
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0		
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>7.092.203</u>	<u>-327.787</u>		
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>33.070.000</u>	<u>35.986.593</u>	<u>0</u>	<u>33.070.000</u>
I ALT	<u>33.070.000</u>	<u>35.986.593</u>	<u>0</u>	<u>33.070.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Oak House Invest ApS Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev nom. t.kr. 33.070, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 46.318 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Skadeløsbrev, nom. t.kr. 40.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 46.318 er deponeret som sikkerhed for Oak House Invest ApS.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Philip Marker

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

07-04-2016 kl. 09:27:14 UTC

NEM ID 

Tore Kolby

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.247.2

07-04-2016 kl. 09:32:50 UTC

NEM ID 

Philip Marker

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

07-04-2016 kl. 10:06:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TW54A-O47F0-OZZ7G-YLA02-75CUK-DCP4P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>