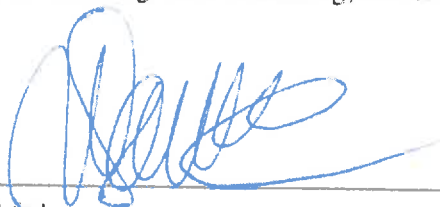


Søndermark Ejendomsinvest ApS
CVR-nr. 33756674
Skovvej 25
2820 Gentofte

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2016

Dirigent



Navn: Ulla Søndermark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søndermark Ejendomsinvest ApS
Skovvej 25
2820 Gentofte

CVR-nr.: 33756674

Stiftet: 09.06.2011

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Henrik Søndermark
Ulla Søndermark

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Søndermark Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 09.06.2016

Direktion



Henrik Søndermark



Ulla Søndermark

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søndermark Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søndermark Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kreditfaciliteter hos tilknyttede selskaber kan opretholdes. De tilknyttede selskaber har givet tilsagn om ikke at søge tilgodehavender indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 09.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556


Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er eje og drift af udlejningsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 65 t.kr. mod et overskud på 271 t.kr. i 2014. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Årets resultat har været påvirket negativt med 322 t.kr. ved tab på ejendom

Selskabet har tabt kapitalen og forventer at kunne reetablere kapitalen gennem egen drift.

For at sikre den fortsatte drift har de tilknyttede selskaber givet tilsagn om ikke at søge tilgodehavender indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

På denne baggrund har ledelsen aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		0	25
Andre eksterne omkostninger		(28.897)	(46)
Bruttoresultat		(28.897)	(21)
Af- og nedskrivninger		(340.082)	(24)
Driftsresultat		(368.979)	(45)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		271.638	316
Andre finansielle indtægter	2	166.925	127
Andre finansielle omkostninger	3	(123.822)	(142)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(54.238)	256
Skat af ordinært resultat	4	(11.077)	15
Årets resultat		(65.315)	271
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(65.315)	271
		(65.315)	271

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		0	702
Materielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>702</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		923.319	652
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.125.000	1.275
Andre værdipapirer og kapitalandele		143.925	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>2.192.244</u>	<u>1.927</u>
Anlægsaktiver		<u>2.192.244</u>	<u>2.629</u>
Udskudt skat		0	11
Andre tilgodehavender		31.750	32
Tilgodehavende selskabsskat		0	10
Tilgodehavender		<u>31.750</u>	<u>53</u>
Likvide beholdninger		<u>2.711</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>34.461</u>	<u>54</u>
Aktiver		<u>2.226.705</u>	<u>2.683</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		210.906	211
Overført overskud eller underskud		(418.074)	(353)
Egenkapital		<u>(127.168)</u>	<u>(62)</u>
Anden gæld		400.000	600
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>400.000</u>	<u>600</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	200.000	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.621.716	1.830
Anden gæld		117.157	100
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.953.873</u>	<u>2.145</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.353.873</u>	<u>2.745</u>
Passiver		<u>2.226.705</u>	<u>2.683</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	210.906	(352.759)	(61.853)
Årets resultat	0	0	(65.315)	(65.315)
Egenkapital ultimo	80.000	210.906	(418.074)	(127.168)

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kreditfaciliteter hos tilknyttede selskaber kan opretholdes. De tilknyttede selskaber har givet tilsagn om ikke at søge tilgodehavender indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

På denne baggrund har ledelsen aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	7.445	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	127.000	127
Dagsværdireguleringer	32.480	0
	166.925	127
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	78.242	87
Renteomkostninger i øvrigt	45.580	55
	123.822	142
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(10)
Ændring af udskudt skat	11.077	(5)
	11.077	(15)

Noter

	Grunde og bygninger kr.		
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			1.178.414
Afgange			(1.178.414)
Kostpris ultimo			0
Af- og nedskrivninger primo			(475.550)
Årets afskrivninger			(17.676)
Tilbageførsel ved afgange			493.226
Af- og nedskrivninger ultimo			0
Regnskabsmæssig værdi ultimo			0
	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehaver hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	125.000	1.275.000	0
Tilgange	0	0	143.925
Afgange	0	(150.000)	0
Kostpris ultimo	125.000	1.125.000	143.925
Opskrivninger primo	526.681	0	0
Andel af årets resultat	271.638	0	0
Opskrivninger ultimo	798.319	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	923.319	1.125.000	143.925
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
BC Capital ApS	København	ApS	25,00

Noter

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Anparter	80	1.000,00	80.000
	<u>80</u>		<u>80.000</u>
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	200	200.000	400.000
	<u>200</u>	<u>200.000</u>	<u>400.000</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søndermark ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Søndermark ApS, Skovvej 25, 2820 Gentofte