

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

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2019

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Søndermark

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018                              | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2018                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                           | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Søndermark Ejendomsinvest ApS  
Skovvej 25  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 33756674  
Stiftet: 09.06.2011  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Henrik Søndermark  
Ulla Folmer Søndermark

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17.06.2019

### Direktion

Henrik Søndermark

Ulla Folmer Søndermark

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Søndermark Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søndermark Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 289 t.kr. mod et overskud på 138 t.kr. i 2017.

Selskabets moderselskab, Søndermark ApS, har afgivet støtteerklæring om at ville yde selskabet økonomisk støtte i regnskabsåret 1.1.2019 – 31.12.2019, således at selskabet kan betale og afregne sine forpligtelser, i takt med disse forfalder.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

|   | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Andre eksterne omkostninger   |             | (45.801)                  | (19)                        |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>(45.801)</b>           | <b>(19)</b>                 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder               |             | 273.283                   | 118                         |
| Andre finansielle indtægter   | 2           | 146.221                   | 155                         |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 3           | (84.719)                  | (110)                       |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>288.984</b>            | <b>144</b>                  |
| Skat af årets resultat  | 4           | 0                         | (6)                         |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>288.984</b>            | <b>138</b>                  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |             |                           |                             |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 273.283                   | 118                         |
| Overført resultat   |             | 15.701                    | 20                          |
|   |             | <b>288.984</b>            | <b>138</b>                  |

**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u>     | <u>2017<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder     |             | 1.371.227               | 1.098                 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |             | 299.950                 | 750                   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |             | 16.800                  | 18                    |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 5           | <u><b>1.687.977</b></u> | <u><b>1.866</b></u>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <u><b>1.687.977</b></u> | <u><b>1.866</b></u>   |
| Andre tilgodehavender                        |             | 93.600                  | 114                   |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 3.454                   | 0                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>97.054</b></u>    | <u><b>114</b></u>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u><b>189.753</b></u>   | <u><b>228</b></u>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <u><b>286.807</b></u>   | <u><b>342</b></u>     |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <u><b>1.974.784</b></u> | <u><b>2.208</b></u>   |

**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital                                     | 6           | 80.000                    | 80                          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 1.246.227                 | 973                         |
| Overført overskud eller underskud                      |             | <u>(938.491)</u>          | <u>(954)</u>                |
| <b>Egenkapital</b>                                     |             | <b><u>387.736</u></b>     | <b><u>99</u></b>            |
| <br>   |             |                           |                             |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     |             | 0                         | 200                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |             | 14.502                    | 14                          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |             | 1.433.468                 | 1.760                       |
| Skyldig selskabsskat                                   |             | 3.454                     | 6                           |
| Anden gæld   |             | <u>135.624</u>            | <u>129</u>                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |             | <b><u>1.587.048</u></b>   | <b><u>2.109</u></b>         |
| <br>   |             |                           |                             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |             | <b><u>1.587.048</u></b>   | <b><u>2.109</u></b>         |
| <br>   |             |                           |                             |
| <b>Passiver</b>  |             | <b><u>1.974.784</u></b>   | <b><u>2.208</u></b>         |
| <br>   |             |                           |                             |
| Going concern  | 1           |                           |                             |
| Eventualforpligtelser                                  | 7           |                           |                             |

## Egenkapitalopgørelse for 2018

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>netto-<br/>opskrivning<br/>efter indre<br/>værdis metode<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 80.000                                  | 972.944   | (954.192)  | 98.752               |
| Årets resultat                | 0                                       | 273.283   | 15.701   | 288.984              |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>80.000</b>                           | <b>1.246.227</b>  | <b>(938.491)</b>   | <b>387.736</b>       |

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har fra moderselskabet, Søndermark ApS, modtaget en støtteerklæring om at yde finansiell støtte til selskabet i regnskabsåret 01.01.2019 til 31.12.2019 i det omfang selskabets ledelse finder det nødvendigt, således at selskabet kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Årsregnskabet er på dette grundlag aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

|   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>  |
|---|----------------|--------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b> |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                 |                |              |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder    | 52.500         | 88           |
| Renteindtægter i øvrigt                               | 4.100          | 0            |
| Dagsværdireguleringer                                 | 89.621         | 67           |
|   | <b>146.221</b> | <b>155</b>   |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>              |                |              |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 68.261         | 84           |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 16.458         | 26           |
|   | <b>84.719</b>  | <b>110</b>   |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                      |                |              |
| Aktuel skat   | 3.454          | 6            |
| Refusion i sambeskatning                              | (3.454)        | 0            |
|   | <b>0</b>       | <b>6</b>     |

## Noter

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>associerede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> | <b>Tilgode-<br/>havender<br/>hos<br/>associerede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> | <b>Andre<br/>værdi-<br/>papirer og<br/>kapital-<br/>andele<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|---|--|
| <b>5. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |   |  |
| Kostpris primo                      | 125.000   | 749.950   | 18.179   |
| Tilgange                            | 0   | 0   | 89.621   |
| Afgange                             | 0   | (450.000)   | (91.000)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>125.000</b>  | <b>299.950</b>  | <b>16.800</b>  |
| Opskrivninger primo                 | 972.944   | 0   | 0  |
| Andel af årets resultat             | 273.283   | 0   | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>1.246.227</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>1.371.227</b>  | <b>299.950</b>  | <b>16.800</b>  |

|  | <b>Hjemsted</b> | <b>Rets-<br/>form</b> | <b>Ejer-<br/>andel<br/>%</b> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: |                 |                       |                              |
| BC Capital ApS                                     | København       | ApS                   | 25,0                         |

|                              | <b>Antal</b> | <b>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</b> | <b>Nominel<br/>værdi<br/>kr.</b> |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>6. Virksomhedskapital</b> |              |                                    |                                  |
| Anparter                     | 80           | 1000                               | 80.000                           |
|                              | <b>80</b>    |                                    | <b>80.000</b>                    |

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søndermark ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 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 lægges, 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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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