

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2018

Dirigent

Navn: Henrik Søndermark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	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: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Henrik Søndermark
Ulla Søndermark

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 12.06.2018

Direktion

Henrik Søndermark

Ulla Søndermark

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søndermark Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søndermark Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 12.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Stinus Tschentscher Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34148

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 137 t.kr. mod et overskud på 88 t.kr. i 2016.

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.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		<u>(19.751)</u>	<u>(21)</u>
Driftsresultat		<u>(19.751)</u>	<u>(21)</u>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		117.535	57
Andre finansielle indtægter	2	154.899	127
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(109.945)</u>	<u>(71)</u>
Resultat før skat		<u>142.738</u>	<u>92</u>
Skat af årets resultat	4	<u>(5.545)</u>	<u>(4)</u>
Årets resultat		<u>137.193</u>	<u>88</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		117.535	644
Overført resultat		<u>19.658</u>	<u>(556)</u>
		<u>137.193</u>	<u>88</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.097.444	980
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		831.950	1.125
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.179	35
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>1.947.573</u>	<u>2.140</u>
Anlægsaktiver		<u>1.947.573</u>	<u>2.140</u>
Andre tilgodehavender		31.750	32
Tilgodehavender		<u>31.750</u>	<u>32</u>
Likvide beholdninger		<u>227.803</u>	<u>3</u>
Omsætningsaktiver		<u>259.553</u>	<u>35</u>
Aktiver		<u>2.207.126</u>	<u>2.175</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		972.444	855
Overført overskud eller underskud		<u>(954.692)</u>	<u>(974)</u>
Egenkapital		<u>97.752</u>	<u>(39)</u>
Anden gæld		<u>0</u>	<u>200</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>200</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		200.000	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.759.662	1.671
Skyldig selskabsskat		5.545	4
Anden gæld		<u>129.166</u>	<u>123</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.109.374</u>	<u>2.014</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.109.374</u>	<u>2.214</u>
Passiver		<u>2.207.126</u>	<u>2.175</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	854.909	(974.350)	(39.441)
Årets resultat	0	117.535	19.658	137.193
Egenkapital ultimo	80.000	972.444	(954.692)	97.752

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kreditfaciliteter hos tilknyttede selskaber kan oprettholdes. 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.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	88.000	127
Dagsværdireguleringer	66.899	0
	154.899	127
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	83.794	35
Renteomkostninger i øvrigt	26.151	36
	109.945	71
	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.545	4
	5.545	4

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	125.000	1.125.000	35.280
Tilgange	0	82.000	66.899
Afgange	0	(375.050)	(84.000)
Kostpris ultimo	125.000	831.950	18.179
Opskrivninger primo	854.909	0	0
Andel af årets resultat	117.535	0	0
Opskrivninger ultimo	972.444	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.097.444	831.950	18.179

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
BC Capital ApS	København	ApS	25,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Anparter	80	1000	80.000
	80		80.000

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.