

**Sønderborg Korn Invest ApS
Falkoner Alle 1, 6.
2000 Frederiksberg**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 33883307

Godkendt på selskabets generalforsamling, den **25/5** 2016



Claus Ewers
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: lv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728893
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse
Member of IEC - www.iecnet.net

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Andre noteoplysninger	14

Selskabsoplysninger

Selskab	Sønderborg Korn Invest ApS Falkoner Alle 1, 6. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 33883307
Direktion	Claus Ewers
Revisor	TimeVision Frederiksberg Godkendt Revisionsaktieselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Sønderborg Korn Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. marts 2016

Direktionen:


Claus Ewers

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Sønderborg Korn Invest ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Korn Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 22. marts 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR. nr.: 31942582

Lars Steinbach
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Før tidsimplementeringen af den nye årsregnskabslov regler vedrørende opskrivning af ejendomme til dagsværdi er anvendt for 2015. Ændringen er på t.kr. 4.284. før skat og har øget egenkapitalen ultimo 2015 med t.kr. 4.284.

Bortset fra nævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Sikring af fremtidige betalingsstrømme

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser i form af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger samt administrationsomkostninger. Lokaleomkostninger består af fællesudgifter til ejerforeningen, ejendomsskatter samt vedligeholdelse af ejendommen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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 i egenkapitalen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabet har besluttet at bruge reglerne i den nye regnskabslov hvorefter ejendommen måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Reguleringen er ført direkte på egenkapitalen.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår følgende indtægter og udgifter:

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 5,50 %

Værdiregulering er i år foretages over egenkapitalen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser

Betalinger der er indgået senest på balancedagen, men som vedrører indtægter i de efterfølgende regnskabsår er indregnet som periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser.

Resultatoppgørelse

TIMEVISION

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 TDKK
Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015		
Bruttofortjeneste	3.277.669	3.086
Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-977
Resultat før finansielle poster	3.277.669	2.109
Andre finansielle indtægter	1.651	18
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-52.001	-74
Andre finansielle omkostninger	-1.251.757	-1.279
Resultat før skat	1.975.562	774
Skat af årets resultat	-437.472	-161
Årets resultat	1.538.090	613
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.538.090	613
Forslag til resultatdisponering i alt	1.538.090	613

Balance

	2015 DKK	2014 TDKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
Grunde og bygninger	60.100.000	54.607
Materielle anlægsaktiver i alt	60.100.000	54.607
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	60.100.000	54.607
<hr/>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	480.796	443
Periodeafgrænsningsposter	0	27
Tilgodehavender i alt	480.796	470
Likvide beholdninger	589.809	932
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	1.070.605	1.402
<hr/>		
Aktiver i alt	61.170.605	56.009
<hr/>		

Balance

	2015 DKK	2014 TDKK
Passiver pr. 31. december 2015		
1 Virksomhedskapital	125.000	125
Overkurs ved emission	11.375.000	11.375
Overført resultat	4.604.614	-1.729
Egenkapital i alt	16.104.614	9.771
Hensættelser til udskudt skat	2.684.479	1.044
Hensatte forpligtelser i alt	2.684.479	1.044
Prioritetsgæld	36.736.418	38.672
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.736.418	38.672
Prioritetsgæld	1.199.514	1.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.945	6
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.331.316	4.879
Selskabsskat	170.691	0
Anden gæld	576.705	212
Periodeafgrænsningsposter	360.923	354
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.645.094	6.522
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	45.065.991	46.238
Passiver i alt	61.170.605	56.009

Egenkapitaloppgørelse

TIMEVISION

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 TDKK
Egenkapitalændringer		
Egenkapital primo	9.771.143	10.992
Overført resultat	1.538.090	613
Ændring af egenkapitalen som følge af ændringer i anvendt regnskabspraksis	4.284.098	0
Årets ændring af negativ værdi af finansielle instrumenter	511.283	-1.834
Egenkapital i alt	16.104.614	9.771
Specifikation af egenkapitalen		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125
Overkurs ved emission, primo	11.375.000	11.375
Overkurs ved emission i alt	11.375.000	11.375
Overført resultat, primo	-1.728.857	-508
Overført via resultatdisponering	1.538.090	613
Ændring af egenkapitalen som følge af ændringer i anvendt regnskabspraksis	4.284.098	0
Årets ændring af negativ værdi af finansielle instrumenter	511.283	-1.834
Overført resultat i alt	4.604.614	-1.729
Egenkapital i alt	16.104.614	9.771

2015 DKK	2014 TDKK
-------------	--------------

1 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125

Selskabskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Der har de seneste 5 år været følgende bevægelser:

7/9 2011: Stiftelse af selskab ved kontant indbetaling af DKK 125.000 til kurs 9.200.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser TDKK 37.936 forfalder TDKK 26.982 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 37.936. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 53.631.