

Sondrup Ejendomme ApS

Gunnar Clausens Vej 4

8260 Viby J

CVR-nr. 34 60 52 03

Årsrapport 2015

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/5 2016

Ole Sondrup
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sondrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 27. april 2016

Direktion

Ole Sondrup
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Sondrup Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Sondrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. april 2016

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Henrik Bretlau
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sondrup Ejendomme ApS Gunnar Clausens Vej 4 8260 Viby J CVR-nr.: 34 60 52 03 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Viby J
Hovedaktivitet	Selskabets formål er investering i fast ejendom samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.
Direktion	Ole Sondrup, direktør
Revision	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Ole Sondrup Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sondrup Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Indtægter bestående af husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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 m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	20 - 50 år	33,3 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.723.393	2.669.775
Andre eksterne omkostninger		<u>-606.205</u>	<u>-635.453</u>
Bruttoresultat		2.117.188	2.034.322
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-618.258</u>	<u>-587.280</u>
Resultat før finansielle poster		1.498.930	1.447.042
Finansielle indtægter	1	358.426	345.486
Finansielle omkostninger	2	<u>-416.727</u>	<u>-402.682</u>
Resultat før skat		1.440.629	1.389.846
Skat af årets resultat		<u>-156.162</u>	<u>-327.776</u>
Årets resultat		<u>1.284.467</u>	<u>1.062.070</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.284.467</u>	<u>1.062.070</u>
		<u>1.284.467</u>	<u>1.062.070</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>24.076.927</u>	<u>23.908.323</u>
		<u>24.076.927</u>	<u>23.908.323</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.076.927</u>	<u>23.908.323</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.071.553	13.907.521
Periodeafgrænsningsposter		<u>35.859</u>	<u>33.403</u>
		<u>15.107.412</u>	<u>13.940.924</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.107.412</u>	<u>13.940.924</u>
AKTIVER I ALT		<u>39.184.339</u>	<u>37.849.247</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>23.763.804</u>	<u>22.479.337</u>
Egenkapital i alt		<u>23.843.804</u>	<u>22.559.337</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.674.993</u>	<u>2.671.856</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.674.993</u>	<u>2.671.856</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.087.490</u>	<u>12.257.730</u>
		<u>12.087.490</u>	<u>12.257.730</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		158.000	142.439
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.509	2.484
Anden gæld		214.543	165.401
Deposita		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
		<u>578.052</u>	<u>360.324</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.665.542</u>	<u>12.618.054</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.184.339</u>	<u>37.849.247</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		1.284.467	1.062.070
Reguleringer	8	832.721	972.252
Ændring i driftskapital	9	<u>-975.601</u>	<u>-1.075.529</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.141.587	958.793
Renteindbetalinger og lignende		358.426	345.486
Renteudbetalinger og lignende		<u>-416.727</u>	<u>-402.682</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		1.083.286	901.597
Betalt selskabsskat		<u>-141.745</u>	<u>26.642</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>941.541</u>	<u>928.239</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-786.862</u>	<u>-777.762</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-786.862</u>	<u>-777.762</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		<u>-154.679</u>	<u>-150.477</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-154.679</u>	<u>-150.477</u>
Ændring i likvider		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider 1. januar		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	358.426	321.031
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>24.455</u>
	<u>358.426</u>	<u>345.486</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>416.727</u>	<u>402.682</u>
	<u>416.727</u>	<u>402.682</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015		27.374.099
Tilgang i årets løb		<u>786.862</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>28.160.961</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		3.465.776
Årets afskrivninger		<u>618.258</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>4.084.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>24.076.927</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	22.479.337	22.559.337
Årets resultat	0	1.284.467	1.284.467
Egenkapital 31. december 2015	80.000	23.763.804	23.843.804

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.400.169	12.245.490	158.000	11.578.609
	12.400.169	12.245.490	158.000	11.578.609

6 Eventualposter mv.

Selskabet har ikke overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets regnskab. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.385, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 24.077.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.500.000 til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-358.426	-345.486
Finansielle omkostninger	416.727	402.682
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	618.258	587.280
Skat af årets resultat	156.162	327.776
	<u>832.721</u>	<u>972.252</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.166.488	-1.048.353
Ændring i leverandører m.v.	190.887	-27.176
	<u>-975.601</u>	<u>-1.075.529</u>