

Søndergaard Estate ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 34 61 68 41



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2016

Som dirigent:

.....
Morten Søndergaard Olsen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Finansielle indtægter	12
Finansielle omkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13

Oplysninger om selskabet

Navn	Søndergaard Estate ApS
Adresse, postnr., by	Vestergade 72, 8990 Fårup
CVR-nr.	34 61 68 41
Stiftet	1. juli 2012
Hjemstedskommune	Randers Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	72 30 10 23
Direktion	Morten Søndergaard Olsen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C
Bankforbindelse	Danske Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 370.567 mod kr. 258.515 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.725.383

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. april 2016

Direktionen:

.....
Morten Søndergaard Olsen

Til kapitalejerne i Søndergaard Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søndergaard Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 28. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	815.210	596.111
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-20.000	-20.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-46.222</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift	748.988	576.111
2 Finansielle indtægter	5.462	1.511
3 Finansielle omkostninger	<u>-271.223</u>	<u>-328.701</u>
Resultat før skat	483.227	248.921
4 Skat af årets resultat	<u>-112.660</u>	<u>9.594</u>
Årets resultat	<u><u>370.567</u></u>	<u><u>258.515</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	32.252	81.511
Overført resultat	<u>338.315</u>	<u>177.004</u>
	<u><u>370.567</u></u>	<u><u>258.515</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	14.065.930	14.112.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>40.000</u>	<u>60.000</u>
⁵ Materielle anlægsaktiver	<u>14.105.930</u>	<u>14.172.152</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.105.930</u>	<u>14.172.152</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.878	81.511
Periodeafgrænsningsposter	<u>30.594</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>62.472</u>	<u>81.511</u>
Likvide beholdninger	<u>44</u>	<u>44</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>62.516</u>	<u>81.555</u>
Aktiver i alt	<u><u>14.168.446</u></u>	<u><u>14.253.707</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	100.000	100.000
Overført resultat	3.593.131	3.065.618
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>32.252</u>	<u>81.511</u>
Egenkapital i alt	<u>3.725.383</u>	<u>3.247.129</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>626.842</u>	<u>507.831</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>626.842</u>	<u>507.831</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.280.544</u>	<u>8.647.523</u>
⁶ Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.280.544</u>	<u>8.647.523</u>
⁶ Kortfristet del af langfristet gæld	255.909	155.916
Kreditinstitutter i øvrigt	699.060	1.074.412
Modtagne forudbetalinger fra kunder	109.850	110.412
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.316	39.351
Gæld til tilknyttede virksomheder	186.527	166.683
Anden gæld	<u>230.015</u>	<u>304.450</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.535.677</u>	<u>1.851.224</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.816.221</u>	<u>10.498.747</u>
Passiver i alt	<u>14.168.446</u>	<u>14.253.707</u>

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo pr. 1/1 2014	100.000	2.896.037	0	2.996.037
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		-7.423		-7.423
Overført fra overkurs ved emission		0		0
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>177.004</u>	<u>81.511</u>	<u>258.515</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	100.000	3.065.618	81.511	3.247.129
Betalt udbytte			-81.511	-81.511
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		22.515		22.515
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	166.683	0	166.683
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>338.315</u>	<u>32.252</u>	<u>370.567</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>100.000</u>	<u>3.593.131</u>	<u>32.252</u>	<u>3.725.383</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søndergaard Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af indregnede aktiver eller forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt den fremtidige transaktion resulterer i indregning af et aktiv eller en forpligtelse, overføres den akkumulerede dagsværdiændring fra egenkapitalen til kostprisen på aktivet eller forpligtelsen. Såfremt den fremtidige transaktion resulterer i en indtægt eller en omkostning, overføres den akkumulerede dagsværdiændring fra egenkapitalen til resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoen overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationseværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes og måles til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.	
2. Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	777	1.511	
Andre finansielle indtægter	<u>4.685</u>	<u>0</u>	
	<u><u>5.462</u></u>	<u><u>1.511</u></u>	
3. Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.702	1.683	
Andre finansielle omkostninger	<u>268.521</u>	<u>327.018</u>	
	<u><u>271.223</u></u>	<u><u>328.701</u></u>	
4. Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	<u>112.660</u>	<u>-9.594</u>	
	<u><u>112.660</u></u>	<u><u>-9.594</u></u>	
5. Materielle anlægsaktiver			
(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2015	<u>11.900.000</u>	<u>100.000</u>	<u>12.000.000</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>11.900.000</u>	<u>100.000</u>	<u>12.000.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2015	2.212.152		2.212.152
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-46.222</u>		<u>-46.222</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	<u>2.165.930</u>		<u>2.165.930</u>
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 1/1 2015		40.000	40.000
Årets nedskrivninger		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u><u>14.065.930</u></u>	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>14.105.930</u></u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 6.386.186 senere end 5 år fra balancedagen.

7. Sikkerhedsstillelser

Ejendommene Bogensevej 13, 8900 Randers og Lundevej 1, 8300 Odder.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 9.066.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 4.460.000.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.065.930.

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser overfor modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder:

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution med alle tilknyttede virksomheder i Søndergaard Group koncernen med 16.109 t.kr over for bank- og realkreditinstitut., som fordeler sig således pr. 31. december 2015:

Danske Bank

- Søndergaard Estate ApS: 699 t.kr.

- Ringparken ApS: 415 t.kr.

Realkredit Danmark A/S

- Søndergaard Estate ApS: 8.537 t.kr.

- Ringparken ApS: 6.458 t.kr.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.