

Sohngaardsholm ApS

Frejasgade 6, 9000 Aalborg
CVR-nr. 36 06 71 52

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Henning Lyngby Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 15

Selskabet

Sohngaardsholm ApS
Frejasgade 6
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 36 06 71 52
Stiftet: 12. august 2014

Direktion

Henning Lyngby Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Modervirksomhed

H. Lyngby Pedersen Holding A/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Sohngaardsholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktionen

Henning Lyngby Pedersen

Til kapitalejeren i Sohngaardsholm ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Sohngaardsholm ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aalborg, den 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabet er stiftet i 2014 og har købt det tidligere Sohngaardsholm Slot med det formål at ombygge slottet til attraktiv boligudlejning. Ejendommen er beliggende i det centrale Aalborg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -10.364 mod DKK -24.199 for tiden 12.08.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.437.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlige risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen på boliglejemarkedet og til udviklingen i lånerenten på prioritetsgælden, idet ejendommen vil blive belånt efter endt ombygning.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne herved føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres i 2015 til kostprisen, idet denne er udtryk for dagsværdien. Der foretages derfor ingen værdiregulering i år.

Dagsværdi af investeringsejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme, og i mindre grad af udlejningsrisikoen, da boligmarkedet er positivt og der er stor efterspørgsel efter leje af centralt beliggende lejligheder i Aalborg. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og markedet for ejendoms-handler.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets forventede udvikling

Ejendommen forventes færdig til udlejning medio 2016 og der forventes derfor et positivt resultat i 2016.

		12.08.14	31.12.14
		2015	2014
Note		DKK	DKK
	Bruttotab	-20.713	-33.920
	Resultat før skat	-20.713	-33.920
1	Skat af årets resultat	10.349	9.721
	Årets resultat	-10.364	-24.199
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-10.364	-24.199
	I alt	-10.364	-24.199

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	14.150.642	6.405.737
2 Materielle anlægsaktiver i alt	14.150.642	6.405.737
Anlægsaktiver i alt	14.150.642	6.405.737
Tilgodehavende selskabsskat	97.349	45.521
Periodeafgrænsningsposter	8.727	15.860
Tilgodehavender i alt	106.076	61.381
Omsætningsaktiver i alt	106.076	61.381
Aktiver i alt	14.256.718	6.467.118
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-34.563	-24.199
3 Egenkapital i alt	15.437	25.801
Hensættelser til udskudt skat	122.800	35.800
Hensatte forpligtelser i alt	122.800	35.800
Gæld til kreditinstitutter	1.021.861	128.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser	842.536	60.327
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.940.056	41.478
Anden gæld	6.314.028	6.175.148
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.118.481	6.405.517
Gældsforpligtelser i alt	14.118.481	6.405.517
Passiver i alt	14.256.718	6.467.118

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	12.08.14
2015	31.12.14
DKK	DKK

1. Skatter

Årets aktuelle skat	-97.349	-5.654
Årets udskudte skat	92.900	0
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-5.900	-4.067
I alt	-10.349	-9.721

Den udskudte skat er beregnet med gennemsnitlig 22% og fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	122.400	35.800
I alt	122.400	35.800

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	6.405.737
Tilgang i året	7.744.905
Kostpris pr. 31.12.15	14.150.642
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	14.150.642
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.15	322.420

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	50.000	-24.199
Forslag til resultatdisponering	0	-10.364
Saldo pr. 31.12.15	50.000	-34.563

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	12.08.14
	31.12.14
	DKK
Kapitalforhøjelse	50.000
Saldo, ultimo	50.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	50.000	1

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 425 på balancen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.043, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.151.