
Sokkelund Ejendomme ApS

Søllerødvej 62, 2840 Holte

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 36 46 03 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/3 2017

Michael Kjær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Sokkelund Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 15. marts 2017

Direktion

Michael Kjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sokkelund Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sokkelund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 15. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sokkelund Ejendomme ApS
Søllerødvej 62
2840 Holte

CVR-nr.: 36 46 03 93
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 1. december 2014
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Michael Kjær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Sokkelund Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte eller indirekte at drive virksomhed i ind- og udland ved industri, handel, finansiering, investering og anden forbundet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 1.115.475, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 758.362.

Going concern og kapitalberedskab

Der henvises til note 1 "Going concern og kapitalberedskab" til en beskrivelse af selskabets kapitalforhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab		-606.093	-644.893
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-225.527	-225.526
Resultat før finansielle poster		-831.620	-870.419
Finansielle omkostninger	2	-283.855	-57.290
Resultat før skat		-1.115.475	-927.709
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.115.475	-927.709

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.115.475	-927.709
		-1.115.475	-927.709

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		23.341.683	6.175.415
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		61.371	81.828
Materielle anlægsaktiver	3	23.403.054	6.257.243
Anlægsaktiver		23.403.054	6.257.243
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.885	52.600
Periodeafgrænsningsposter		1.636	101.036
Tilgodehavender		73.521	153.636
Likvide beholdninger		0	13.013.681
Omsætningsaktiver		73.521	13.167.317
Aktiver		23.476.575	19.424.560

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-808.362	307.113
Egenkapital	4	-758.362	357.113
Gæld til realkreditinstitutter		17.456.216	17.463.327
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.456.216	17.463.327
Kreditinstitutter		3.780	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.000	51.575
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.299.941	1.552.545
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.400.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.778.721	1.604.120
Gældsforpligtelser		24.234.937	19.067.447
Passiver		23.476.575	19.424.560
Going concern og kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	307.113	357.113
Årets resultat	0	-1.115.475	-1.115.475
Egenkapital 30. september	50.000	-808.362	-758.362

Noter til årsregnskabet

1 Going concern og kapitalberedskab

Selskabet har pr. 30. september 2016 tab den nominelle selskabskapital. Til styrkelse af selskabets likviditetsbehov har selskabet modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra tilknyttede selskaber vedr. gæld pr. 30. september 2016 på TDKK 3.320. Endvidere har moderselskabet afgivet en støtteerklæring. Erklæringerne er gældende indtil 30. september 2017.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	29.797	14.752
Andre finansielle omkostninger	254.058	42.538
	283.855	57.290

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	6.380.484	102.285
Afgang i årets løb	17.371.337	0
Kostpris 30. september	23.751.821	102.285
Ned- og afskrivninger 1. oktober	205.069	20.457
Årets afskrivninger	205.069	20.457
Ned- og afskrivninger 30. september	410.138	40.914
Regnskabsmæssig værdi 30. september	23.341.683	61.371
Afskrives over	7-50 år	5 år

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	17.456.216	17.463.327
Langfristet del	17.456.216	17.463.327
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.456.216</u>	<u>17.463.327</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.341.683	6.175.415
---	------------	-----------

Eventualforpligtelser

7 Nærtstående parter

Grundlag

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sokkelund Invest A/S

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sokkelund Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved udlejning af ejendomme indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de udlejede lokaler er overgået til lejer, samt omsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

Omkostninger til lejemål

Omkostninger til lejemål indeholder de ejendomsomkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter, regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 Invest Group A/S samt øvrige datterselskaber i koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

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

Bygninger	50 år
Bygningsinstallationer	7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.