



Sofiehøj Ejendomme ApS

c/o Johannesen, Gøngehusvej 77, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 77 55 02 16

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2016

Palle Thaisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Sofiehøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. juni 2016

Direktion

Jette Johannesen

Bestyrelse

Jette Johannesen

Poul Andersson

Bjarne Johannesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Sofiehøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sofiehøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 24. juni 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sofiehøj Ejendomme ApS c/o Johannesen Gøngehusvej 77 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 77 55 02 16
	Stiftet: 15. marts 1985
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jette Johannesen Poul Andersson Bjarne Johannesen
Direktion	Jette Johannesen
Revisor	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og drift af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 474.723 kr. mod 29.889.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.028.828 kr. mod 19.077.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	474.723	29.889
1 Personaleomkostninger	-85.043	-662
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-818.560	-645
Resultat før finansielle poster	-428.880	28.582
Andre finansielle indtægter	358.005	70
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.189.403	-4.788
Resultat før skat	-1.260.278	23.864
4 Skat af årets resultat	231.450	-4.787
Årets resultat	-1.028.828	19.077
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	19.077
Disponeret fra overført resultat	-1.028.828	0
Disponeret i alt	-1.028.828	19.077

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	45.926.401	34.072
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	120.000	410
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.046.401</u>	<u>34.482</u>
Andre tilgodehavender	51.000	51
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>51.000</u>	<u>51</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>46.097.401</u>	<u>34.533</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg	1.360.000	1.360
Varebeholdninger i alt	<u>1.360.000</u>	<u>1.360</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.833	2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.352
Udskudte skatteaktiver	289.667	58
Tilgodehavende selskabsskat	0	487
Andre tilgodehavender	119.947	149
Periodeafgrænsningsposter	88.420	88
Tilgodehavender i alt	<u>499.867</u>	<u>2.136</u>
Likvide beholdninger	143.351	1.883
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.003.218</u>	<u>5.379</u>
Aktiver i alt	<u>48.100.619</u>	<u>39.912</u>

Balance 31. december

	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125
8 Overført resultat	25.761.236	26.790
Egenkapital i alt	25.886.236	26.915
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	17.032.853	0
Deposita	780.482	549
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.813.335	549
Kortfristet del af langfristet gæld	442.992	11.482
Gæld til pengeinstitutter	2.590.455	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.544	322
Anden gæld	1.185.857	644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.401.048	12.448
Gældsforpligtelser i alt	22.214.383	12.997
Passiver i alt	48.100.619	39.912

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	83.679	661
Andre omkostninger til social sikring	1.364	1
	<u>85.043</u>	<u>662</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	528.159	317
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	290.401	328
	<u>818.560</u>	<u>645</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	10
Andre renteomkostninger	1.189.403	4.778
	<u>1.189.403</u>	<u>4.788</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	4.813
Årets regulering af udskudt skat	-231.450	-26
	<u>-231.450</u>	<u>4.787</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	34.699.042	24.926
Tilgang i årets løb	12.382.860	24.537
Afgang i årets løb	0	-14.764
Kostpris ultimo	47.081.902	34.699
Af- og nedskrivninger primo	-627.342	-6.467
Årets af-/nedskrivninger	-528.159	-317
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	6.157
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.155.501	-627
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.926.401	34.072
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	31.750.000	23.500.000
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	410.401	1.662
Tilgang i årets løb	0	50
Kostpris ultimo	410.401	1.712
Af- og nedskrivninger primo	0	-974
Årets af-/nedskrivninger	-290.401	-328
Af- og nedskrivninger ultimo	-290.401	-1.302
Regnskabsmæssig værdi ultimo	120.000	410
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125
	125.000	125

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	26.790.064	7.713
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.028.828</u>	<u>19.077</u>
	<u>25.761.236</u>	<u>26.790</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.475.845	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-442.992</u>	<u>0</u>
	<u>17.032.853</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.954.889</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.476 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.684 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.502 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

11. Eventualposter

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale der har en restløbetid på 3 år og 4 måneder og en samlet restleasingydelse på 59 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sofiehøj Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	35-50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.