

Søndergaard Estate ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 34 61 68 41



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2015

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
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
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 2014 udviser et overskud på kr. 258.514 mod kr. 1.522.322 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 3.247.129

Selskabet har ændret regnskabspraksis. Udlejningsejendomme indregnes som investeringsejendomme og måles herefter til dagsværdi. Tidligere blev ejendommene indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 2.421 t.kr i 2012/13 og årets resultat på 1.828 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2013 forøges med 1.828 t.kr.

Årets resultat for 2014 er positivt påvirket med 209 t.kr. af ændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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 2015

Direktionen:

.....
Morten Søndergaard Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søndergaard Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søndergaard Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2015

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Schougaard Sørensen

statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 12 mdr. kr.	2012/13 18 mdr. kr.
Bruttoresultat	596.110	1.062.078
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-20.000	-20.000
Andre driftsomkostninger	0	-433.575
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.212.152
Resultat af primær drift	576.110	2.820.655
Finansielle indtægter	1.511	2.215
Finansielle omkostninger	-328.701	-799.833
Resultat før skat	248.920	2.023.037
² Skat af årets resultat	9.594	-500.715
Årets resultat	258.514	1.522.322
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	81.511	0
Overført resultat	177.003	1.522.322
	258.514	1.522.322

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	14.112.152	14.112.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>60.000</u>	<u>80.000</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>14.172.152</u>	<u>14.192.152</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.172.152</u>	<u>14.192.152</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	81.511	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>22.470</u>
Tilgodehavender	<u>81.511</u>	<u>22.720</u>
Likvide beholdninger	<u>44</u>	<u>201</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>81.555</u>	<u>22.921</u>
Aktiver i alt	<u>14.253.707</u>	<u>14.215.073</u>

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	100.000	100.000
Overkurs ved emission	0	0
Overført resultat	3.065.618	2.896.038
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>81.511</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>3.247.129</u>	<u>2.996.038</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>507.831</u>	<u>519.519</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>507.831</u>	<u>519.519</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.647.523</u>	<u>8.803.343</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.647.523</u>	<u>8.803.343</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	155.916	141.742
Kreditinstitutter i øvrigt	1.074.412	1.384.742
Modtagne forudbetalinger fra kunder	110.412	119.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.351	34.509
Gæld til tilknyttede virksomheder	166.683	0
Anden gæld	<u>304.450</u>	<u>215.978</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.851.224</u>	<u>1.896.173</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.498.747</u>	<u>10.699.516</u>
Passiver i alt	<u>14.253.707</u>	<u>14.215.073</u>

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo pr. 1/7 2012	100.000	753.182	1	0	853.183
Nettoregulering af sikringsinstrumenter			57.945		57.945
Overført fra overkurs ved emission		-753.182	753.182		0
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	562.588	0	562.588
Årets resultat, jf. resultatdisponering			<u>1.522.322</u>	<u>0</u>	<u>1.522.322</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	100.000	0	2.896.038	0	2.996.038
Nettoregulering af sikringsinstrumenter			-7.423		-7.423
Årets resultat, jf. resultatdisponering			<u>177.003</u>	<u>81.511</u>	<u>258.514</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u><u>100.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.065.618</u></u>	<u><u>81.511</u></u>	<u><u>3.247.129</u></u>

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder for at give et bedre retvisende billede:

Udlejningsejendomme indregnes som investeringsejendomme og måles herefter til dagsværdi og gæld til dagsværdi. Tidligere blev ejendommene indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 2.421 t.kr i 2012/13 og årets resultat på 1.828 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2013 forøges med 1.828 t.kr.

Årets resultat for 2014 er positivt påvirket med 209 t.kr. af ændringen.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 investerings ejendommen. 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.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regskabsposter 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.

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 disse 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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 nettorealiseringsværdi, 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 ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Noter

	2014 12 mdr. kr.	2012/13 18 mdr. kr.
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-9.594	500.715
	<u>-9.594</u>	<u>500.715</u>

3. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2014	11.900.000	100.000	12.000.000
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>11.900.000</u>	<u>100.000</u>	<u>12.000.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2014	2.212.152		2.212.152
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	<u>2.212.152</u>		<u>2.212.152</u>
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 1/1 2014		20.000	20.000
Årets nedskrivninger		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014		<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>14.112.152</u>	<u>60.000</u>	<u>14.172.152</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 7.609.244 senere end 5 år fra balancedagen.

5. 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 14.112.152.

6. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser overfor modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder:

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Ringparken ApS´ mellemværende med Danske Bank.

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.