



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Sonnic Immobilien ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 30913450
009912 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Sonnic Immobilien ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabet og tilknyttede virksomheder er hos enkelte danske banker blevet mødt med ikke-markedsmæssige rentevilkår, hvorved renteopkrævninger ikke har kunnet betjenes fuldt ud via normal drift. Vilkår i bankengagementerne betragtes af den grund som ikke-opfyldte. Der pågår for tiden forhandlinger om indgåelse af en bankaftale, der forventeligt vil indebære realisation af aktiver med henblik på nedbringelse af bankengagementer samt nedbringelse af renter til niveauer, der muliggør balance i finansieringen fremadrettet. Ledelsen har i forventning om indgåelse af bankaftale lagt fortsat drift-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 17. juni 2013
Direktion:

Ricky Maron Friis
Weissenborn

Kim-Olaf Sønnichsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sonnich Immobilien ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sonnich Immobilien ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet og tilknyttede virksomheder forhandler med kreditinstitutter om indgåelse af bankaftale. Afhængig af forhandlingernes udfald, er der usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Skal investeringsejendommene realiseres i et forceret salg, vil det med stor sandsynlighed indebære lavere værdier end de i regnskabet indregnede, ligesom det indregnede udskudte skatteaktiv samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ikke vil kunne tillægges fuld værdi. Årsregnskabet indeholder ikke fyldestgørende oplysninger om disse forhold.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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. Ledelsesberetningen indeholder ikke en beskrivelse af usikkerhed vedrørende fortsat drift samt konsekvenser for måling af aktiver, som anført under afsnittet "Forbehold" ovenfor. Bortset herfra er det vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.



Sonnic Immobilien ApS
Årsrapport 2012
CVR-nr. 30913450

Den uafhængige revisors erklæringer

Aabenraa, den 17. juni 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jon Midtgaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Sonnic Immobilien ApS
Jernbanegade 38, 1
6400 Sønderborg
CVR-nr.: 30913450
Stiftet: 1. oktober 2007
Hjemstedskommune: Sønderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ricky Maron Friis Weissenborn
Kim-Olaf Sønnichsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. juni 2013 på selskabets adresse.
Dirigent: Olaf Sønnichsen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af ejendomme. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Hamburg og Kiel.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til 13.470 tEUR.

Investeringsejendomme er vurderet til den aktuelle dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Under de nuværende markedsforhold er der forøget usikkerhed ved vurdering af afkastprocenten. Den gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 5,0 % for ejendom beliggende i Hamburg og 6,6 % for ejendom beliggende i Kiel.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 245 tEUR i regnskabsåret.

I årets resultat er tab på finansielle instrumenter med - 345 tEUR. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter anvendt til sikring af renterisikoen er indregnet direkte på egenkapitalen med 1 tEUR.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sonnic Immobilien ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt i EUR.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme,

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen opgøres ekskl. moms og med fradrag af rabatter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger til udlejning af investeringsejendomme og administration heraf.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i Sønnichsen-koncernen.

Det ultimative moderselskab Sønnichsen Group ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. De herved opståede reguleringer føres i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser".

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under særskilt post.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabets hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra pengeinstitutter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser til realkredit- og pengeinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til det ved låneoptagelsen modtagne provenu. Efter første indregning måles finansielle forpligtelser til realkredit- og pengeinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi tilsvarende målingen af investeringsejendomme.

Andre finansielle forpligtelser, herunder driftskreditter, leverandørgæld, deposita, anden gæld m.v., måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
		EUR	tEUR
Nettoomsætning		749.341	708
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser		0	300
Andre eksterne omkostninger		-165.005	-118
Bruttoresultat		584.336	890
Finansielle indtægter	2	1.811	1
Finansielle omkostninger	3	-1.001.588	-807
Ordinært resultat før skat		-415.441	84
Skat af årets resultat		170.874	-312
Årets resultat		<u>-244.567</u>	<u>-228</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-244.567</u>	<u>-228</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
		EUR	tEUR
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		13.470.000	13.470
Anlægsaktiver i alt		<u>13.470.000</u>	<u>13.470</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.637	33
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		355.677	222
Andre tilgodehavender		13.298	8
Udskudt skatteaktiv		102.044	0
		<u>545.656</u>	<u>263</u>
Likvide beholdninger		<u>53.601</u>	<u>24</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>599.257</u>	<u>287</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.069.257</u>	<u>13.757</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
		EUR	tEUR
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	4	16.779	17
Overførte resultater		518.164	762
Egenkapital i alt		<u>534.943</u>	<u>779</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>68</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>744</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	55
Kreditinstitutter		11.451.780	10.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.766	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		336.974	292
Anden gæld		1.728.794	1.706
		<u>13.534.314</u>	<u>12.166</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.534.314</u>	<u>12.910</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.069.257</u>	<u>13.757</u>
Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
m.v.	6		
Ejerforhold	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætninger kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Måling af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er målt til 13.470 tEUR., baseret på en gennemsnitlig afkastprocent på henholdsvis 5,0 % (2011: 5,0%) for ejendommen beliggende i Hamburg og 6,6 % (2011: 6,5 %) for ejendommen beliggende i Kiel.

Investeringsejendomme er vurderet til den aktuelle dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Driftsafkastet er baseret på følgende hovedelementer: Leje for det kommende år fratrukket omkostninger til vedligehold, administration og driftsomkostninger. Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed, erfaringer fra køb og salg af ejendomme m.v. Endvidere søges afkastprocenten løbende understøttet af eksterne vurderinger.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til henholdsvis 5,0% og 6,6 %, som ovenfor anført. Under de nuværende markedsforhold er der forøget usikkerhed ved vurdering af afkastprocenten.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	EUR	tEUR
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	1.527	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>284</u>	<u>1</u>
	<u>1.811</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter kreditinstitutter	656.175	433
Renter tilknyttede virksomheder	0	9
Finansielle instrumenter	<u>345.413</u>	<u>365</u>
	<u>1.001.588</u>	<u>807</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Egenkapital

EUR	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	16.779	761.508	778.287
Overført, jf. resultatdisponering	0	-244.567	-244.567
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi	0	1.223	1.223
Egenkapital 31. december 2012	16.779	518.164	534.943

Anpartskapitalen er fordelt ligeligt på 125 anparter, og ingen anparter har særlige rettigheder.

5 Anden gæld

Negativ dagsværdi af finansielle instrumenter indgår med -1.654 tEUR (2011: -1.655 tEUR).

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på 8.650 tEUR i investeringsejendomme beliggende Steintorwall 4, Hamburg og Alter Markt 7, Kiel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 13.470 tEUR. Herudover har selskabet afgivet transport i huslejeindtægter og - konti.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på 1.150 tEUR i ejendommen beliggende Steintorwall 4, Hamburg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 8.300 tEUR.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på 820 tEUR i ejendommen beliggende Alter Markt 7, Kiel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 5.170 tEUR.

Selskabet kautionerer for tilknyttede selskabers mellemværende med kreditinstitutter.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Sønnichsen Ejendomme A/S
 Jernbanegade 38,1
 6400 Sønderborg