

Summa Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 35 79 22

Årsrapport for 2011/12

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/11 2012

Finn Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Balance pr. 30. juni 2012	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Summa Ejendomme 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Rudersdal, den 12. oktober 2012

Direktion

Peder Christian Engelbrecht Finn Jensen
Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Summa Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Summa Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der 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 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, 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 årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab.

Vi henviser til omtale i ledelsesberetningen og note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele.

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.

København, den 12. oktober 2012

Ankjær-Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S

Henrik J. Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Summa Ejendomme ApS
c/o PE Finansrådgivning ApS
Højledet 18, Gl. Holte
2840 Holte

CVR-nr.: 30 35 79 22
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 14. marts 2007
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Peder Christian Engelbrecht Pedersen
Finn Jensen

Revision

Ankjær-Jensen
Statsautoriserede Revisorer A/S
Århusgade 88, 2.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom og i ejendomsselskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på DKK 3.563.841, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 883.886.

Kapitalberedskab

Der henvises til note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Summa Ejendomme ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2011/12 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Summa Invest I ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i datter virksomheder

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder". Kapitalandele i datter virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Balance

I balancen indregnes datter virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. juli 2011 - 30. juni 2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
Andre eksterne omkostninger		-4.375	-3.750
Bruttoresultat		-4.375	-3.750
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		-4.375	-3.750
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.560.560	402.000
Finansielle indtægter		0	4.700
Resultat før skat		-3.564.935	402.950
Skat af årets resultat	3	1.094	-237
Årets resultat		-3.563.841	402.713
Foreslået udbytte		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.028.389	402.000
Overført resultat		-1.535.452	713
		-3.563.841	402.713

Balance pr. 30. juni 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	2.580.389
Finansielle anlægsaktiver		0	2.580.389
Anlægsaktiver i alt		0	2.580.389
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.421	103.171
Udskudt skatteaktiv		1.239	145
Tilgodehavender		100.660	103.316
Omsætningsaktiver i alt		100.660	103.316
Aktiver i alt		100.660	2.683.705

Balance pr. 30. juni 2012

Passiver

	Note	2011/12	2010/11
		DKK	DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi		0	2.430.389
Overført resultat		-1.133.886	-434
Egenkapital	5	-883.886	2.679.955
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		980.171	0
Hensatte forpligtelser i alt		980.171	0
Anden gæld		4.375	3.750
Kortfristede gældsforpligtelser		4.375	3.750
Gældsforpligtelser i alt		4.375	3.750
Passiver i alt		100.660	2.683.705
Kapitalberedskab	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskab

Selskabet har pr. 30. juni 2012 - efter indregning af hensættelse vedrørende dattervirksomhed - en negativ egenkapital på DKK 0,9 mio. Selskabet er hermed afhængig af resultaterne fra datterselskabet, Summa Invest I ApS, herunder at værdi af renteswap i datterselskabet bliver mindre negativ.

Det er ledelsens vurdering, at datterselskabet kan betale sine forpligtelser som de forfalder og herved kan fortsætte driften til bedre tider, hvor såvel renteniveauer som ejendomsmarkedet forbedre sig set i forhold til koncernens aktiviteter.

Baseret herpå aflægges ledelsen årsregnskabet og ledelsesberetningen efter reglerne for fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investering i datterselskabet Summa Invest I ApS er omfattet af usikkerhed ved indregning og måling. Datterselskabets aktiviteter består af investering i ejendomme. Værdiansættelsen heraf er naturligt omfattet af usikkerhed.

3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

	2011/12	2010/11
	DKK	DKK
	-1.094	237
	-1.094	237

Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	DKK	DKK
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2011	150.000	150.000
Kostpris 30. juni 2012	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2011	2.430.389	2.028.389
Årets resultat	-3.560.560	402.000
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>980.171</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2012	<u>-150.000</u>	<u>2.430.389</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	<u>0</u>	<u>2.580.389</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2011	250.000	2.028.389	401.566	2.679.955
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-2.028.389	0	-2.028.389
Årets resultat	0	0	-1.535.452	-1.535.452
Egenkapital 30. juni 2012	250.000	0	-1.133.886	-883.886

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Nedenstående kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sortedammen ApS
c/o Direktør Finn Jensen
Øster Søgade 32, 4. tv.
1357 København K

Peabo ApS
Højleddet 18
2840 Holte