

Summa Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 35 79 22

Årsrapport for 2012/13

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/10 2013

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 2012 - 30. juni 2013	
Balance pr. 30. juni 2013	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Summa Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2013/14 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 11. oktober 2013

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 2012 - 30. juni 2013, 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 11. oktober 2013

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: 6. 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 2012/13 udviser et overskud på DKK 868.348, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 15.538.

Kapitalberedskabet

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 væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Summa Ejendomme ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012/13 er aflagt i DKK.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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 dattervirksomheder

Resultatopgørelse

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

Balance

I balancen indregnes dattervirksomheder 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 dattervirksomheder 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.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Resultatopgørelse
1. juli 2012 - 30. juni 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> DKK	<u>2011/12</u> DKK
Andre eksterne omkostninger		-5.000	-4.375
Bruttoresultat		-5.000	-4.375
Personaleomkostninger		0	0
Andre driftsomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		-5.000	-4.375
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		872.098	-3.560.560
Resultat før skat		867.098	-3.564.935
Skat af årets resultat	3	1.250	1.094
Årets resultat		868.348	-3.563.841
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-2.028.389
Overført resultat		868.348	-1.535.452
		868.348	-3.563.841

Balance pr. 30. juni 2013

Aktiver

	Note	2012/13	2011/12
		DKK	DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		95.046	99.421
Udskudt skatteaktiv		2.489	1.239
Tilgodehavender		97.535	100.660
Omsætningsaktiver i alt		97.535	100.660
Aktiver i alt		97.535	100.660

Balance pr. 30. juni 2013

Passiver

	Note	2012/13	2011/12
		DKK	DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		-265.538	-1.133.886
Egenkapital	5	-15.538	-883.886
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		108.073	980.171
Hensatte forpligtelser i alt		108.073	980.171
Anden gæld		5.000	4.375
Kortfristede gældsforpligtelser		5.000	4.375
Gældsforpligtelser i alt		5.000	4.375
Passiver i alt		97.535	100.660
Kapitalberedskabet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskabet

Selskabet har pr. 30. juni 2012, efter indregning af hensættelse vedrørende dattervirksomhed, en negativ egenkapital på DKK -15.538. Selskabet er hermed afhængig af resultaterne fra datterselskabet, Summa Invest I ApS, herunder at værdi af renteswap i datterselskabet udvikler sig gunstigt. Renteswappen i datterselskabet Summa Invest I ApS har frem til 30. september 2013 udviklet sig gunstigt med DKK 0,4 mio. og driften i Summa Invest I ApS har ligeledes været positiv i perioden frem til 30. september 2013. Således vurderer ledelsen at selskabskapitalen i såvel datterselskabet Summa Invest I ApS og i Summa Ejendomme ApS er reableret pr. 30. september 2013.

Det er endvidere 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 aflægger 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

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
	-1.250	-1.094
	<u>-1.250</u>	<u>-1.094</u>

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2012	150.000	150.000
Kostpris 30. juni 2013	150.000	150.000
Værdireguleringer 1. juli 2012	-150.000	2.430.389
Årets resultat	872.098	-3.560.560
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-872.098	980.171
Værdireguleringer 30. juni 2013	-150.000	-150.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	0	0

5 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2012	250.000	-1.133.886	-883.886
Årets resultat	0	868.348	868.348
Egenkapital 30. juni 2013	250.000	-265.538	-15.538

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.

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2013.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Sortedammen ApS
Øster Søgade 32, 4. tv.
1357 København K

Peabo ApS
Højleddet 18
2840 Holte