

Summa Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 35 79 22

Årsrapport for 2014/15

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 07/12 2015

Finn Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Balance pr. 30. juni 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Summa Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 30. november 2015

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 2014 - 30. juni 2015, 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 fejl-information, 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 udføre 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til ledelsesberetningen og note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets finansiering.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise 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 30. november 2015

Redmark
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Henrik J. Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 30 35 79 22
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 14. marts 2007
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Peder Christian Engelbrecht Pedersen
Finn Jensen

Revision

Redmark
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 356.693, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 216.638.

Finansiering

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 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014/15 er aflagt i DKK.

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

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Dagsværdiregulering af renteswaps i datterselskab

Sammenligningstallene for 2013/14 er korrigeret som følge af ændret præsentation af renteswap i datterselskab. Dagsværdiregulering af renteswaps samt skatten heraf blev for regnskabsåret 2013/14 ført direkte i resultatgørelsen hos datterselskab. Som følge af tilretning af sammenligningstal i datterselskab for 2013/14, korrigeres indregning af årets resultat fra datterselskab i 2013/14 ligeledes i moderselskabet. Årets resultat efter skat i det aflagte regnskab for 2013/14 var på DKK -245.631. Efter korrektionen er årets resultat efter skat på DKK 62.981 for sammenligningstallene, mens egenkapitalen er uændret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

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.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder samt joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. 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. Der nedskrives 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 22%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse
1. juli 2014 - 30. juni 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> DKK	<u>2013/14</u> DKK
Bruttotab		-5.000	-4.375
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		358.064	66.478
Finansielle indtægter		3.517	0
Resultat før skat		356.581	62.103
Skat af årets resultat	3	112	878
Årets resultat		356.693	62.981
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		356.693	62.981
		356.693	62.981

Balance pr. 30. juni 2015

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		89.188	90.671
Udskudt skatteaktiv		3.479	3.367
Tilgodehavender		92.667	94.038
Omsætningsaktiver i alt		92.667	94.038
Aktiver i alt		92.667	94.038

Balance pr. 30. juni 2015

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Passiver			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		-466.638	-511.169
Egenkapital	5	-216.638	-261.169
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	304.305	350.207
Hensatte forpligtelser i alt		304.305	350.207
Anden gæld		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		5.000	5.000
Gældsforpligtelser i alt		5.000	5.000
Passiver i alt		92.667	94.038
Finansiering	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Finansiering

Selskabet har pr. 30. juni 2015, efter indregning af hensættelse vedrørende dattervirksomhed, en negativ egenkapital på DKK 216.638. Selskabet er hermed afhængig af resultaterne fra datterselskabet, Summa Invest I ApS, herunder at værdi af renteswap i datterselskabet udvikler sig gunstigt.

Det er ledelsens vurdering, at datterselskabet kan betale sine forpligtelser, som de forfalder og herved kan fortsætte driften til bedre tider, hvor såvel renteniveau som ejendomsmarkedet forbedrer 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>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK
	-112	-878
	<u>-112</u>	<u>-878</u>

Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2014	150.000	150.000
Kostpris 30. juni 2015	150.000	150.000
Værdireguleringer 1. juli 2014	-150.000	-150.000
Årets resultat	358.064	66.478
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-312.163	-308.612
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-45.901	242.134
Værdireguleringer 30. juni 2015	-150.000	-150.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Summa Invest I ApS	Rudersdal	100%	-304.305	358.064

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	250.000	-511.168	-261.168
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-312.163	-312.163
Årets resultat	0	356.693	356.693
Egenkapital 30. juni 2015	250.000	-466.638	-216.638

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 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har overfor Nykredit Bank A/S afgivet selvskyldner kaution uden begrænsning for Summa Invest I ApS.

Der er herudover ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2015

Noter til årsrapporten

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