

Søren Østergaard Invest ApS

Nollundvej 143, 7200 Grindsted

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2014

CVR-nr. 29 20 14 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2015.

Søren Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Søren Østergaard Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 27. februar 2015

Direktion

Søren Østergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Søren Østergaard Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Østergaard Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grindsted, den 27. februar 2015

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Buus Mogensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søren Østergaard Invest ApS
Nollundvej 143
7200 Grindsted

CVR-nr.: 29 20 14 39
Stiftet: 10. december 2005
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Søren Østergaard, Nollundvej 143, Nollund, 7200 Grindsted

Revisor

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

SR Østergaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive handel, håndværk og investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat bliver et underskud på 60.830. Egenkapitalen er herefter kr.- 4.797.143. Egenkapitalen er tabt jf. selskabsloven § 119. Resultatet er ikke tilfredsstillende.

Der er indgået aftale med pengeinstituttet omkring finansieringen af den fortsatte drift af selskabet. Herunder sker der rentetilpasning af gælden, så selskabet fremover kan opnå et balanceret resultat omkring 0. Der afventes herefter en ændring i konjunkturerne, så de tidligere opførte lejligheder kan realiseres. Indtil da understøttes selskabet med fortsat finansiering af pengeinstituttet med underliggende kaution fra moderselskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren Østergaard Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søren Østergaard Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	499.648	514.209
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.620	-77.620
Resultat før finansielle poster	422.028	436.589
2 Øvrige finansielle omkostninger	-486.162	-465.162
Resultat før skat	-64.134	-28.573
3 Skat af årets resultat	3.304	0
Årets resultat	-60.830	-28.573
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-60.830	-28.573
Disponeret i alt	-60.830	-28.573

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	10.975.737	11.053.357
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.975.737</u>	<u>11.053.357</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.975.737</u>	<u>11.053.357</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	1.180.137	0
	Andre tilgodehavender	26.095	23.890
	Periodeafgrænsningsposter	4.484	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.210.716</u>	<u>23.890</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.210.716</u>	<u>23.890</u>
	Aktiver i alt	<u>12.186.453</u>	<u>11.077.247</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-4.922.143	-6.038.146
	Egenkapital i alt	<u>-4.797.143</u>	<u>-5.913.146</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.622.000	5.622.000
	Gæld til pengeinstitutter	9.701.054	9.770.519
	Deposita	<u>150.279</u>	<u>150.279</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.473.333</u>	<u>15.542.798</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	48.000	26.000
	Gæld til pengeinstitutter	116.576	140.034
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.268.646	1.206.019
	Anden gæld	38.806	37.816
	Periodeafgrænsningsposter	<u>38.235</u>	<u>37.726</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.510.263</u>	<u>1.447.595</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.983.596</u>	<u>16.990.393</u>
	Passiver i alt	<u>12.186.453</u>	<u>11.077.247</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er indgået aftale med pengeinstituttet omkring finansieringen af den fortsatte drift af selskabet. Herunder sker der rentetilpasning af gælden, så selskabet fremover kan opnå et balanceret resultat omkring 0. Der afventes herefter en ændring i konjunkturerne, så de tidligere opførte lejligheder kan realiseres. Indtil da understøttes selskabet med fortsat finansiering af pengeinstituttet med underliggende kaution fra moderselskabet.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	38.255	35.355
Andre finansielle omkostninger	<u>447.907</u>	<u>429.807</u>
	<u>486.162</u>	<u>465.162</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.304</u>	<u>0</u>
	<u>-3.304</u>	<u>0</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		<u>11.130.977</u>
Kostpris ultimo		<u>11.130.977</u>
Af- og nedskrivninger primo		77.620
Årets afskrivninger		<u>77.620</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>155.240</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>10.975.737</u>
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-6.038.146	-6.009.573
Korrektion udskudt skat primo	1.176.833	0
Årets overførte overskud eller underskud	-60.830	-28.573
	<u>-4.922.143</u>	<u>-6.038.146</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.622.000	5.622.000	5.622.000
Gæld til pengeinstitutter	48.000	9.512.000	9.749.054	9.796.519
Deposita	0	150.279	150.279	150.279
	<u>48.000</u>	<u>15.284.279</u>	<u>15.521.333</u>	<u>15.568.798</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.622 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 10.317 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SR Østergaard Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 kr.