



MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR®

Ole A. Fischer

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Jomfrustien 29, 1. sal • 6100 Haderslev • CVR nr. 25 83 15 78 • Tlf.: +45 74 53 21 00 • Fax: +45 74 53 21 05

SG Ejendomsselskab A/S

c/o Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Jomfrustien 29, 1. sal

6100 Haderslev

CVR-nr. 21226386

Årsrapport for 2013

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Årsrapporten 11/6

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisor erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for SG Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

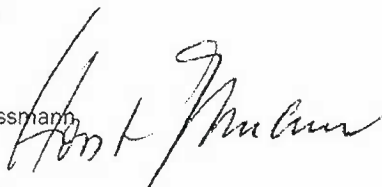
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. maj 2014

Direktion

Horst Gassmann

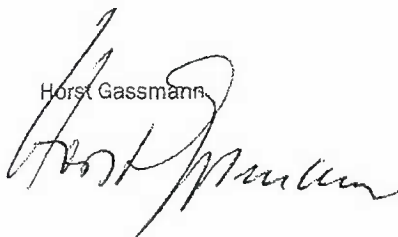


Bestyrelse

Advokat Pøter Dahl
Formand



Horst Gassmann



Lars Gøtke



Den uafhængige revisor erklæringer

Til kapitalejerne i SG Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SG Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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

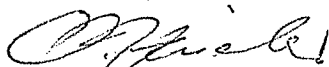
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 22. maj 2014

Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Ole A. Fischer
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SG Ejendomsselskab A/S c/o Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Jomfrustien 29, 1. sal 6100 Haderslev
CVR-nr.	21226386
Stiftelsesdato	1. oktober 1998
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Bestyrelse	Advokat Peter Dahl, Formand Horst Gassmann Lars Gøtke
Direktion	Horst Gassmann
Kapitalejere iht selskabsloven	Horst Gassmann Molkerei Strasse 27419 Sittensen Tyskland
Revisor	Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Jomfrustien 29, 1.sal 6100 Haderslev CVR-nr.: 25831578

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme. De to væsentligste investeringsejendomme er opført i henholdsvis 1999 og 2006 og er i særdeles god stand.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -2.452.406, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 114.645.612, og en egenkapital på kr. -796.620.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den 10. juli 2013 blev det for selskabet fremsatte rekonstruktionsforslag stadfæstet i skifteretten i Sønderborg. Forslaget indeholder en tvangsakkord, som bevirker, at den negative egenkapital udlignes.

Herudover indeholder forslaget et moratorium vedrørende dividende til de usikrede kreditorer, samt en aftale med finansieringsinstitutterne vedrørende gældsafvikling.

Der er i regnskabsåret afsat dividende af renter tilskrevet af FIH i perioden efter rekonstruktionens indledning frem til 18. juli 2013 med et rentebeløb på kr. 5.226.041, svarende til en dividende heraf på kr. 289.470.

I forbindelse med salg af datterselskabet MCO Holding A/S for kr. 10.000 har selskabet afskrevet sit tilgodehavende hos MCO Holding A/S på kr. 14.448.983. Beløbet har tidligere været hensat til tab, hvorfor konstateringen af tabet ikke har indvirkning på resultatet.

Der er fra ejeren af selskabet afgivet bindende og uigenkaldeligt tilsagn, om tilførsel af likviditet på indtil DKK 2,5 mio. i op til tre år efter rekonstruktionens vedtagelse til dækning af løbende omkostninger, i den udstrækning lejeindtægterne ikke slår til. Desuden garanterer ejeren en mindstepris på DKK 10 mio. vedrørende de frie og ubehæftede ejendomme mod 1. prioritets pant i disse.

På denne baggrund er årsregnskabet for 2013 aflagt med fortsat drift for øje.

Forventninger til fremtiden

Aktiviteterne i selskabet vil i første række blive rettet mod udlejning af de ledige lokaler. Sideløbende hermed vil der blive arbejdet på frasalg af ejendomme og de dele af Lunderskov arealerne som er udlagt til boligbyggeri.

Selskabets direktion og bestyrelse forventer, at kunne bidrage til en positiv udvikling for selskabet, således selskabet via indtjening i det kommende regnskabsår fuldt ud retablerer virksomhedskapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for SG Ejendomsselskab A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Anvendt regnskabspraksis

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttoresultat		2.101.830	30.273.026
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-36.859.208
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		36.740	-13.074.692
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-170.503.228
Driftsresultat		2.138.570	-190.164.102
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	1
Finansielle indtægter	1	16.186	85.285
Finansielle omkostninger	2	-4.607.162	-12.928.112
Resultat før skat		-2.452.406	-203.006.928
Skat af årets resultat		0	19.919.855
Årets resultat		-2.452.406	-183.087.073
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		0	-38.775.797
Overført resultat		-2.452.406	-144.311.276
		-2.452.406	-183.087.073

Balance pr. 31. december

	Note	2013	2012
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.462.682
Investeringsjendomme		111.100.000	111.100.000
Materielle anlægsaktiver		111.100.000	112.562.682
Andre tilgodehavender		0	3.555.237
Finansielle anlægsaktiver		0	3.555.237
Anlægsaktiver		111.100.000	116.117.919
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.750	6.276.527
Andre tilgodehavender		1.116.761	428.460
Periodeafgrænsningsposter		66.845	0
Tilgodehavender		1.192.356	6.704.987
Likvide beholdninger		2.353.256	10.468.383
Omsætningsaktiver		3.545.612	17.173.370
Aktiver		114.645.612	133.291.289
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.000.000	2.000.000
Overkurs ved emission	4	30.000	30.000
Overført resultat	5	-2.826.620	-194.105.293
Egenkapital		-796.620	-192.075.293
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		99.936.932	100.651.465
Akkordkreditorer		9.709.500	0
Anden gæld		1.015.864	1.007.263
Periodeafgrænsningsposter		0	2.253.701
Langfristede gældsforpligtelser	6	110.662.296	103.912.429
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.947.631	190.754.156
Gæld til banker		0	6.761.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.587.800	7.057.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	156.735
Anden gæld		1.027.700	16.724.868
Periodeafgrænsningsposter		216.805	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.779.936	221.454.153
Gældsforpligtelser		115.442.232	325.366.582
Passiver		114.645.612	133.291.289
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2013	2012
Andre finansielle indtægter	16.186	85.285
	<u>16.186</u>	<u>85.285</u>

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	4.607.162	12.928.112
	<u>4.607.162</u>	<u>12.928.112</u>

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.000.000	2.000.000
Saldo ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overkurs ved emission

Saldo primo	30.000	30.000
Saldo ultimo	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

5. Overført resultat

Saldo primo	-194.105.293	-54.068.032
Årets afgang	-2.452.406	-144.311.276
Renteswaps optaget til markedsværdi	1.933.314	4.274.015
Regulering vedr. kautionsforpligtelser	-7.791.648	0
Omkostninger ifbm. rekonstruktion	-2.666.416	0
Forudbetaling Brightpoint	3.341.767	0
Regulering, FIH Erhvervsbank	9.073.000	0
Beregnet akkord	193.841.689	0
Ej godkendte krav	7.526.767	0
Regulering af gæld jf. gældsbog	-6.301.353	0
Renter FIH i rekonstruktionsperioden	-5.226.041	0
Saldo ultimo	<u>-2.826.620</u>	<u>-194.105.293</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	99.936.932	673.881	6.057.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.709.500	0	9.709.500
Anden gæld	1.015.864	1.273.750	0
	<u>110.662.296</u>	<u>1.947.631</u>	<u>15.767.062</u>

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på tkr. 100.611, er der givet pant i grunde og bygninger på tkr. 100.611, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør tkr. 111.100.