

MEMBER AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Ole A. Fischer

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Nørregade 48 • 6100 Haderslev • CVR nr. 25 83 15 78 • Tlf.: +45 74 53 21 00 • Fax: +45 74 53 21 05

SG Ejendomsselskab A/S

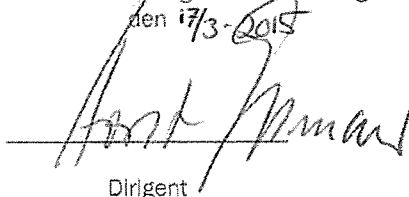
c/o Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Nørregade 48
6100 Haderslev

CVR-nr. 21226386

Årsrapport for 2014

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17/3-2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors 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 2014 - 31. december 2014 for SG Ejendomselskab 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 17. marts 2015

Direktion

Horst Gassmann

Bestyrelse

Advokat Peter Dahl
Formand

Horst Gassmann

Michael Sehested

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SG Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SG Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 17. marts 2015

Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Ole A. Fischer
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SG Ejendomsselskab A/S c/o Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nørregade 48 6100 Haderslev
CVR-nr.	21226386
Stiftelsesdato	1. oktober 1998
Hjemsted	Haderslev
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Bestyrelse	Advokat Peter Dahl, Formand Horst Gassmann Michael Sehested
Direktion	Horst Gassmann
Kapitalejere iht selskabsloven	Horst Gassmann Molkerei Strasse 27419 Sittesen Tyskland
Revisor	Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nørregade 48 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på kr. 1.586.167, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på kr. 116.128.575, og en egenkapital på kr. 1.000.000.

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 fra ejeren af selskabet afgivet bindende og uigenkaldeligt tilsagn, om tilførsel af likviditet på indtil DKK 2,5 mio. inden for de næste to år, 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 2014 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er rejst krav om huslejenedsættelse vedr. lejemål i Lunderskov, hvorfor der er hensat tkr. 174 hertil vedr. regnskabsåret 2014. For årene 2015-2017 lyder kravet til nedsættelsen på i alt tkr. 1.500. Parterne forhandler på nuværende tidspunkt om en forligsmæssig løsning.

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 Lunderskovarealerne som er udlagt til boligbyggeri.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for SG Ejendomsselskab A/S for 2014 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

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabets investerings ejendomme er optaget til ejendomsmæglervurdering i forbindelse med rekonstruktion af 10. juli 2013, hvorfor der ikke er taget udgangspunkt i en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme.

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.

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.

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 renteomkostning over låneperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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	2014	2013
Bruttofortjeneste		6.085.068	2.101.830
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		0	36.740
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.300.000	0
Driftsresultat		3.785.068	2.138.570
Finansielle indtægter	1	2.299	16.186
Finansielle omkostninger	2	-2.201.200	-4.607.162
Resultat før skat		1.586.167	-2.452.406
Årets resultat		1.586.167	-2.452.406
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.586.167	-2.452.406
		1.586.167	-2.452.406

Balance pr. 31. december

	Note	2014	2013
Aktiver			
Investeringsejendomme		105.600.000	111.100.000
Materielle anlægsaktiver		105.600.000	111.100.000
Anlægsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		118.750	8.750
Andre tilgodehavender		6.784.888	1.116.761
Periodeafgrænsningsposter		0	66.845
Tilgodehavender		6.903.638	1.192.356
Likvide beholdninger		3.624.937	2.353.256
Omsætningsaktiver		10.528.575	3.545.612
Aktiver		116.128.575	114.645.612
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.000.000	2.000.000
Overkurs ved emission	4	30.000	30.000
Overført resultat	5	-1.030.000	-2.826.620
Egenkapital		1.000.000	-796.620
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		99.228.099	99.936.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.562.091	9.709.500
Anden gæld		1.018.930	1.015.864
Langfristede gældsforpligtelser	6	109.809.120	110.662.296
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.982.583	1.947.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.095.722	1.587.800
Anden gæld		256.021	1.027.700
Periodeafgrænsningsposter		1.985.129	216.805
Kortfristede gældsforpligtelser		5.319.455	4.779.936
Gældsforpligtelser		115.128.575	115.442.232
Passiver		116.128.575	114.645.612
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2014	2013
Andre finansielle indtægter	2.299	16.186
	<u>2.299</u>	<u>16.186</u>

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2.201.200	4.607.162
	<u>2.201.200</u>	<u>4.607.162</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	-2.826.620	-194.105.293
Årets tilgang	1.586.167	0
Årets afgang	0	-2.452.406
Renteswaps optaget til markedsværdi	0	1.933.314
Regulering vedr. kautionforpligtelser	0	-7.791.648
Omkostninger ifbm. rekonstruktion	210.453	-2.666.416
Forudbetaling Brightpoint	0	3.341.767
Regulering, FIH Erhvervsbank	0	9.073.000
Beregnet akkord	0	193.841.689
Ej godkendte krav	0	7.526.767
Regulering af gæld jf. gældsbog	0	-6.301.353
Renter FIH i rekonstruktionsperioden	0	-5.226.041
Saldo ultimo	<u>-1.030.000</u>	<u>-2.826.620</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	99.228.099	708.833	4.405.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.562.091	0	0
Anden gæld	1.018.930	1.273.750	0
	<u>109.809.120</u>	<u>1.982.583</u>	<u>4.405.553</u>

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på tkr. 99.937, er der tinglyst pant i grunde, bygninger og driftsmidler på tkr. 179.800, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør tkr. 105.600.