

S OG A Ejendomme A/S

Hovedvejen 5, Terp, 8920 Randers

CVR-nr. 28 67 46 86

Årsrapport for 2012

6. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19 / 05 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for S OG A Ejendomme 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 8. maj 2013

Direktion



Peter Vandborg

Bestyrelse



Henrik Hjort Søndergaard

Peder Marthinus Søndergaard



Peter Vandborg



Lene Straarup Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i S OG A Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for S OG A Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 8. maj 2013

National Revision
Registrerede Revisorer a/s


Niels Jørgen Skjødt
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	S OG A Ejendomme A/S Hovedvejen 5, Terp 8920 Randers
	CVR-nr.: 28 67 46 86 Stiftet: 6. december 2006 Hjemstedskommune: Randers Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Henrik Hjort Søndergaard Peder Marthinus Søndergaard Peter Vandborg Lene Straarup Nielsen
Direktion	Peter Vandborg
Forretningsområde	Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, renovering af lejemål samt køb og salg af ejendomme.
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Hospitalsgade 11 8900 Randers
Pengeinstitut	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers
Advokat	Advokatfirmaet Grønbæk og Huuse Rådhusstorvet 4 8900 Randers

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		428.907	524.710
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-1.794	10.870
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2	<u>-393.065</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		34.048	535.580
Andre finansielle indtægter		1.586	2.469
Andre finansielle omkostninger		<u>-472.613</u>	<u>-501.323</u>
Resultat før skat		-436.979	36.726
Skat af årets resultat	3	<u>61.762</u>	<u>-6.589</u>
Årets resultat		<u>-375.217</u>	<u>30.137</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>-375.217</u>	<u>30.137</u>
		<u>-375.217</u>	<u>30.137</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		<u>10.971.000</u>	<u>10.890.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.971.000</u>	<u>10.890.000</u>
Anlægsaktiver		<u>10.971.000</u>	<u>10.890.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat		3.000	6.000
Udsudte skatteaktiver	4	10.524	0
Andre tilgodehavender		0	181.063
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.333</u>	<u>6.668</u>
Tilgodehavender		<u>20.857</u>	<u>193.731</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.857</u>	<u>193.731</u>
Aktiver		<u>10.991.857</u>	<u>11.083.731</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Aktiekapital		837.500	837.500
Overført resultat		-214.169	161.048
Egenkapital	5	623.331	998.548
Hensættelse til udskudt skat	6	0	51.238
Hensatte forpligtelser		0	51.238
Gæld til realkreditinstitutter		8.416.396	8.023.330
Gæld til kreditinstitutter		800.000	800.000
Anden langfristet gæld		487.500	487.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.703.896	9.310.830
Kreditinstitutter		395.695	466.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Anden gæld		248.935	236.973
Kortfristede gældsforpligtelser		664.630	723.115
Gældsforpligtelser		10.368.526	10.033.945
Passiver		10.991.857	11.083.731
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi	-1.794	10.870
	<u>-1.794</u>	<u>10.870</u>
2 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Værdireguleringer af prioritetsgæld til dagsværdi	-393.065	0
	<u>-393.065</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-61.762	6.589
	<u>-61.762</u>	<u>6.589</u>

4 Udskudte skatteaktiver
Udskudte skatteaktiver vedrører skattemæssigt underskud.

5 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	837.500	161.048	998.548
Årets resultat	0	-375.217	-375.217
Egenkapital pr. 31. december	<u>837.500</u>	<u>-214.169</u>	<u>623.331</u>

Aktiekapital består af 1.675 aktier á nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabet har i 2011 erhvervet egne aktier for nom. kr. 125.000 til kurs 100. Beholdningen af egne aktier pr. 31.12.2012 udgør nom. 125.000 og er opdelt i 250 stk. aktier á kr. 500.

Ændringer i aktiekapitalen indenfor de seneste 5 år:

Aktiekapital pr. 1. januar 2008	500.000
Kapitalforhøjelse 1. marts 2009	200.000
Kapitalforhøjelse 16. juli 2010	112.500
Kapitalforhøjelse 10. juli 2011	25.000
	<u>837.500</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 9.703.896 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 8.416.396, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 10.971.000.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 625.000, der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld som pr. 31. december udgør DKK 1.195.695.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

HS Holding af 2007 ApS, Nørbækvej 6, 8920 Randers NV

LSSN Holding ApS, Odensevej 1 C, 8940 Randers SV

PE Holding 2006 ApS, Engtoften 12, 8920 Randers NV

PVA Terp Holding ApS, Hovedvejen 5, 8920 Randers NV

Regnskabspraksis

Årsrapporten for S OG A Ejendomme A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til edb, salg, reklame, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en anskaffelse sum på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

