

S OG A Ejendomme A/S

Hovedvejen 5, Terp, 8920 Randers

CVR-nr. 28 67 46 86

Årsrapport for 2013

7. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26/05 2014

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	12

Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 6. maj 2014

Direktion



Henrik Hjort Søndergaard

Bestyrelse



Peder Mathinus Søndergaard
Formand



Peter Vandborg



Henrik Hjort Søndergaard



Lene Staarup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i S OG A Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for S OG A Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 0 "andre forhold" i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

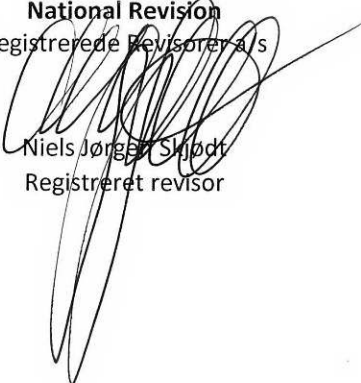
Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 6. maj 2014

National Revision
Registrerede Revisorer a/s



Niels Jørgen Skjold
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	Peder Mathinus Søndergaard Peter Vandborg Henrik Hjort Søndergaard Lene Staarup Nielsen
Direktion	Henrik Hjort Søndergaard
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
Pengeinstitut	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, renovering af lejemål samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed om going concern

Som følge af at selskabet har tabt hele anpartskapitalen er det ledelsens opfattelse, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til nærmere omtale heraf i note 0 "Andre forhold" i årsregnskabet.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme, som har påvirket årets resultat negativt med TDKK 1.127. Dette er en konsekvens af at boligmarkedet på det geografiske område selskabet beskæftiger sig med, fortsat er stærkt påvirket af den finansielle krise.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, men ved en eventuel fremtidig forbedring af priserne på ejerlejligheder, forventer ledelsen at dette vil medføre positive resultater for selskabet. Endvidere har selskabet i 2013 refinansieret realkreditlånene, og ledelsen forventer hermed en betydelig besparelse i finansieringsomkostningerne de kommende

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering at anpartskapitalen reetableres ved fortsat drift over en kortere årrække.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2013	2012
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	468.628	428.907
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.126.584	-1.794
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-33.969	-393.065
Resultat af primær drift	-691.925	34.048
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-19.250	0
Andre finansielle indtægter	527	1.586
Andre finansielle omkostninger	-346.059	-472.613
Resultat før skat	-1.056.707	-436.979
Skat af årets resultat	1 -10.524	61.762
Årets resultat	-1.067.231	-375.217
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-1.067.231	-375.217
	-1.067.231	-375.217

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2013	2012
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	9.985.000	10.971.000
Materielle anlægsaktiver	9.985.000	10.971.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	380.750	0
Andre tilgodehavender	250.000	0
Finansielle anlægsaktiver	630.750	0
Anlægsaktiver	10.615.750	10.971.000
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	3.000
Udsudte skatteaktiver	0	10.524
Andre tilgodehavender	171.506	0
Periodeafgrænsningsposter	7.585	7.333
Tilgodehavender	181.091	20.857
Omsætningsaktiver	181.091	20.857
Aktiver	10.796.841	10.991.857

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Aktiekapital		837.500	837.500
Overført resultat		-1.281.400	-214.169
Egenkapital	4	-443.900	623.331
Gæld til realkreditinstitutter		8.432.928	8.416.396
Gæld til kreditinstitutter		800.000	800.000
Anden langfristet gæld		487.500	487.500
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.720.428	9.703.896
Kreditinstitutter		725.412	395.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		400.000	0
Anden gæld		374.901	248.935
Kortfristede gældsforpligtelser		1.520.313	664.630
Gældsforpligtelser		11.240.741	10.368.526
Passiver		10.796.841	10.991.857
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter til årsrapporten

2013	2012
DKK	DKK

0 Andre forhold

Selskabets drift er ikke forbundet med særlige eller væsentlige risici. Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af selskabet investeringsejendomme, som har påvirket årets resultat negativt med DKK 1.127. Dette er en konsekvens af at boligmarkedet på det geografiske område selskabet beskæftiger sig med, fortsat er stærkt påvirket af den finansielle krise.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, men ved en eventuel fremtidig forbedring af priserne på ejerlejligheder, forventer ledelsen at dette vil medføre positive resultater for selskabet. Endvidere har selskabet i 2013 refinansieret realkreditlånene, og ledelsen forventer hermed en betydelig besparelse i finansieringsomkostningerne de kommende år. Selskabet har i 2013 omlagt sine realkreditlån, hvilket forventes at medføre en betydelig besparelse af de finansielle omkostninger.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering at anpartskapitalen reetableres ved fortsat drift over en kortere årrække.

Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en forsættelse af selskabets planlagte aktiviteter. Disse kreditter kan ifølge de almindelige kreditvilkår opsiges med 14 dages varsel, og skal ifølge lånebetingelserne genforhandles årligt, hvilket i tidligere år er sket på uændrede vilkår.

På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	10.524	-61.762
	10.524	-61.762

2 Finansielle anlægsaktiver

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
S&A 1 ApS	Randers	76.150	-3.850	100%	76.150
S&A 2 ApS	Randers	76.150	-3.850	100%	76.150
S&A 3 ApS	Randers	76.150	-3.850	100%	76.150
S&A 4 ApS	Randers	76.150	-3.850	100%	76.150
S&A 5 ApS	Randers	76.150	-3.850	100%	76.150

3 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, tilgodehavender, ejertidsnedslag, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 277.611.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	837.500	-214.169	623.331
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.067.231</u>	<u>-1.067.231</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>837.500</u>	<u>-1.281.400</u>	<u>-443.900</u>

Aktiekapitalen består af 1.675 aktier á nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet har i 2011 erhvervet egnet aktier for nom. Kr. 125.000 til kurs 100. Beholdningen af egne aktier pr. 31. december 2013 udgør nom. 125.000 og er opdelt i 250 stk. aktier á kr. 500

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 9.720.428 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 8.432.928, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 9.985.000.

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 1.525.412.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder og hæfter derfor forholdsmæssigt for skat, der er pålignet i sambeskatningsperioden, for alle tilknyttede virksomheder.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog 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 2013 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. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, reklame, administration mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes nedskrivninger af kapitalandele under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

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.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 4,5 %

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Ved kapitalandele i tilknyttede virksomheder som forventes likvideret i det førstkommande regnskabsår, er der nedskrevet til det forventede likvidationsprovenue.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

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. Det udskudte skatteaktiv er nedskrevet til DKK 0.

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

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.

