

## Søberg Advokater A/S

Torvet 1A  
8600 Silkeborg

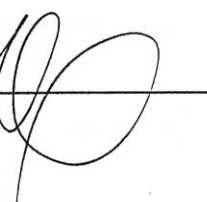
CVR-nr.: 17 21 14 47

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2013

Jon Søberg  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning.....                           | 2           |
| Den uafhængige revisors påtegning.....           | 3-4         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger.....                         | 5           |
| Ledelsesberetning.....                           | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b> |             |
| Resultatopgørelse.....                           | 7           |
| Balance.....                                     | 8-9         |
| Noter.....                                       | 10-11       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                    | 12-15       |

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Søberg Advokater A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og 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.


Silkeborg, den 21. juni 2013

## Direktion



Jon Søberg

## Bestyrelse



Katty Busack  
formand



Ole Dueholm



Jon Søberg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søberg Advokater A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søberg Advokater A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

### 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af grunde- og bygninger, på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabs note 1. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af igangværende arbejde.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

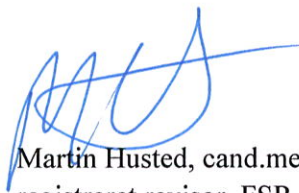
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 21. juni 2013

**REVISORERNE HOSTRUPHUS**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**



Per Krogh  
registreret revisor, FSR



Martin Husted, cand.merc.  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Søberg Advokater A/S  
Torvet 1A  
8600 Silkeborg

Telefon: 86 81 56 66  
Telefax: 86 81 56 62  
Hjemmeside: [www.soeberg-advokater.dk](http://www.soeberg-advokater.dk)  
E-mail: [info@soeberg-advokaterne.dk](mailto:info@soeberg-advokaterne.dk)

CVR-nr.: 17 21 14 47  
Stiftet: 14. maj 1993  
Hjemstedskommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Katty Busack (formand)  
Ole Dueholm  
Jon Søberg

## Direktion

Jon Søberg

## Revision

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupgade 41  
8600 Silkeborg

## Pengeinstitut

Danske Bank  
Vestergade 3  
8600 Silkeborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at drive advokatvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2012 solgt alle rettigheder, goodwill mv. vedrørende Casa Futura konceptet til CasaF for kr. 5.000.000,- som betales over de næste 2-3 år, ved regnskabs aflæggelse har CasaF betalt kr. 2.000.000,- af købesummen.

Driften har i øvrigt været som budgetteret, men regnskabet er meget præget af stærk stigende rentebyrde, hvorfor selskabet er i gang med en markant nedbringelse af gælden.

Resultatet er også præget af at en stor lejer har sagt op og er fraflyttet i regnskabsåret, men ved aflæggelse af beretningen ser det ud til, at der er en ny lejer.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statutidspunktet.

# Resultatopgørelse

| Note                                    | 2012                    | 2011                |
|---|-------------------------|---------------------|
|   | kr.                     | kr.                 |
|   | 6.803.394               | 3.950.011           |
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                |                         |                     |
| 2 Personaleomkostninger                 | -2.440.394              | -1.885.592          |
| <b>INDTJENINGSBIDRAG</b>                | <u>4.363.001</u>        | <u>2.064.420</u>    |
| Af- og nedskrivninger                   | -387.238                | -459.022            |
| <b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>         | <u>3.975.763</u>        | <u>1.605.398</u>    |
| 3 Finansielle indtægter                 | 99.758                  | 59.339              |
| 4 Finansielle omkostninger              | -2.717.191              | -1.676.020          |
| <b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>          | <u>1.358.330</u>        | <u>-11.283</u>      |
| Skat af årets resultat                  | -340.223                | 13.608              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                   | <u><u>1.018.107</u></u> | <u><u>2.325</u></u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                         |                     |
| Overført overskud                       | <u>1.018.107</u>        | <u>2.325</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <u><u>1.018.107</u></u> | <u><u>2.325</u></u> |

# Balance

| Note  | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.               |
| <b>AKTIVER</b>                              |                   |                   |
| Grunde og bygninger                         | 50.759.091        | 51.000.000        |
| Driftsmateriel og inventar                  | 425.968           | 572.297           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <u>51.185.059</u> | <u>51.572.297</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | 30.000            | 34.500            |
| Deposita                                    | 12.109            | 14.209            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            | <u>42.109</u>     | <u>48.709</u>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                        | <u>51.227.168</u> | <u>51.621.006</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.002.344         | 497.923           |
| Igangværende arbejder for fremmed regning   | 1.850.000         | 4.858.000         |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder | 7.261.958         | 2.434.494         |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 91.067            | 95.498            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      | <u>10.205.369</u> | <u>7.885.914</u>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | <u>22</u>         | <u>1.240</u>      |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                    | <u>10.205.390</u> | <u>7.887.154</u>  |
| <b>AKTIVER</b>                              | <u>61.432.558</u> | <u>59.508.160</u> |

# Balance

| Note            | 2012<br>kr.                                     | 2011<br>kr.       |
|-----------------|---|-------------------|
| <b>PASSIVER</b> |   |                   |
|                 | 500.000   | 500.000           |
|                 | 5.581.962                                       | 5.581.962         |
|                 | 611.446   | -406.661          |
| 5               | <b>EGENKAPITAL</b>                              | <b>5.675.302</b>  |
|                 | 3.184.502                                       | 2.844.279         |
|                 | <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                   | <b>2.844.279</b>  |
| 6               | Gæld til realkreditinstitutter                  | 33.100.666        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          | <b>33.100.666</b> |
|                 | Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 15.460.531        |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser        | 121.175           |
|                 | Gæld til associerede virksomheder               | 1.359.743         |
|                 | Anden gæld                                      | 946.464           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          | <b>17.887.913</b> |
|                 | <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                       | <b>50.988.579</b> |
|                 | <b>PASSIVER</b>                                 | <b>59.508.160</b> |
| 1               | Væsentlige usikkerheder                         |                   |
| 7               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser           |                   |
| 8               | Ejerforhold                                     |                   |

# Noter

| Note  | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
|---|------------------|------------------|
|   | kr.              | kr.              |
| <b>1 Væsentlige usikkerheder</b>  |                  |                  |
| Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets grunde- og bygninger på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets grunde- og bygninger i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet ekstern vurdering af værdien. |                  |                  |
| Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets igangværende arbejder, da hovedparten heraf forventes færdiggjort efter ultimo 2013. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets igangværende arbejder i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.  |                  |                  |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>  |                  |                  |
| Lønninger   | 2.390.626        | 1.843.905        |
| Andre udgifter til social sikring   | 49.767           | 41.687           |
|   | <u>2.440.394</u> | <u>1.885.592</u> |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>  |                  |                  |
| Andre finansielle indtægter   | 99.758           | 59.339           |
|   | <u>99.758</u>    | <u>59.339</u>    |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>   |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger  | 2.717.191        | 1.676.020        |
|   | <u>2.717.191</u> | <u>1.676.020</u> |
| <b>5 Egenkapital</b>  |                  |                  |
| <i>Aktiekapital</i>   |                  |                  |
| Anpartskapital  | 500.000          | 500.000          |
|   | <u>500.000</u>   | <u>500.000</u>   |
| <i>Reserve for opskrivninger</i>  |                  |                  |
| Reserve for opskrivning   | 5.581.962        | 5.581.962        |
|   | <u>5.581.962</u> | <u>5.581.962</u> |
| <i>Overført resultat</i>  |                  |                  |
| Overført til næste år   | -406.661         | -408.985         |
| Overført årets resultat   | 1.018.107        | 2.325            |
|   | <u>611.446</u>   | <u>-406.661</u>  |

## Noter

| Note                                    | <u>2012</u>              | <u>2011</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| <b>6 Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                          |
| Afdrag, der forfalder senere end 5 år   | 33.694.632               | 33.100.666               |
| Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år     | <u>0</u>                 | <u>-0</u>                |
| <i>Langfristet del</i>                  | 33.694.632               | 33.100.666               |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år    | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
|   | <u><u>33.694.632</u></u> | <u><u>33.100.666</u></u> |

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 33.694.632, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 50.759.091.

### 8 Ejerforhold

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

Jon Søberg, Sølystvej 19 B, 8600 Silkeborg  
Katty Busack, Sølystvej 19 B, 8600 Silkeborg

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde.

# Anvendt regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Materielle anlægsaktiver i øvrigt måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                          | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| Bygninger                | 40 år           | 80 %             |
| Driftsmidler og inventar | 3-5 år          | 0 %              |

# Anvendt regnskabspraksis

## **Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### *Nedskrivning på anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet og aktivgruppen.

## **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, dog måles børsnoterede aktier til dagsværdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender og gældsforpligtelser afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdi med fradrag af foretagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## **Gældsforpligtelser**

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