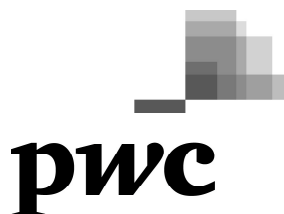

Søgaard Ejendomme A/S

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 76 56 65 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/2 2014

C.E. Skovgaard Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 9

Noter til årsrapporten 12

Regnskabspraksis 22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Søgaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. februar 2014

Direktion

Johnny Bihl

Bestyrelse

Jørgen Meyer
formand

C.E. Skovgaard Sørensen

Claus Søgaard Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Søgaard Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Søgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens beretning, hvoraf det fremgår, at selskabets likviditetsberedskab er sikret frem til maj 2015 i kraft af en aftale med Søgaard Ejendomme koncernens finansielle kreditorer.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 19. februar 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søgaard Ejendomme A/S
Voldbjergvej 16 A 1
8240 Risskov

CVR-nr.: 76 56 65 18
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Jørgen Meyer, formand
C.E. Skovgaard Sørensen
Claus Søgaard Poulsen

Direktion

Johnny Bihl

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Søgaard Ejendomme A/S' formål er udvikling, udlejning og drift af investeringsejendomme med primært fokus på attraktivt beliggende erhvervs- og boligudlejningsejendomme.

Derudover udvikler koncernen byggeprojekter med bolig- og erhvervsejendomme med henblik på realisation.

Udvikling i året

Søgaard Ejendomme har i regnskabsåret haft høj fokus på nedbringelse af koncernens balance og likviditetsstyring.

Søgaard Ejendomme har med baggrund heri solgt ejendomme for 94 mio.kr i regnskabsåret. Balanceslankning og markedsforholdene i øvrigt har medført, at årets resultat er belastet med værdireguleringer på ejendomme og forbundne finansielle forpligtigelser på i alt 92,4 mio.kr.

I regnskabsåret er samarbejdet med joint-venture partnere i Ejendomsgruppen AROS-koncernen og Bach & Søgaard koncernen ophørt. Disse to enheder ejes nu 100 % af Søgaard Ejendomme. Der er desuden tilkøbt en mindre del af Cosma Holding koncernen, således at kapitalandelen i denne koncern nu andrager 55 %.

Ejendomsgruppen AROS, Bach & Søgaard og Cosma Holding indgår nu i koncernregnskabet og dette har medført, at koncernen balancesum er steget fra 750 mio.kr. til 1.242 mio.kr.

Cosma Holding koncernen ejer projektet Z-Huset på Århus havn, der omfatter en grund samt et større byggeprojekt. Der er forventninger om, at byggeriet snarligt kan opstartes, og en succesfuld gennemførelse af alle 3 etaper vil kunne give et betydeligt afkast til aktionærerne i forhold til den regnskabsmæssige værdi. Af forsigtighedsmæssige årsager er Søgaard Ejendomme's aktier i og mellemværende med Cosma Holding og Z-Huset værdiansat svarende til den usikrede underbalance i disse selskaber.

Koncernens ordinære drift forløber tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af ovennævnte værdireguleringer og andrager et underskud på 121 mio.kr. Dette er ikke tilfredsstillende.

Koncernens egenkapital er negativ med -19 mio.kr.

Som følge af likviditetsmæssige udfordringer er der efter regnskabsåret udløb indgået en aftale med Søgaard Ejendomme koncernens finansielle kreditorer, som løber frem til maj 2015. Aftalens sigte er at sikre driftsmæssig stabilitet og et passende likviditetsberedskab i det kommende år i forbindelse med fortsat balanceslankning.

Beretning

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Søgaard Ejendomme koncernen har som følge af aftalen med de finansielle kreditorer fået tilsagn om kreditfaciliteter til at gennemføre driften i det kommende år samtidig med at balanceslankningen i koncernen vil fortsætte.

Begivenheder efter balancedagen

Udover ovennævnte forhold vedrørende aftale med de finansielle kreditorer er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012/13 DKK	2011/12 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Nettoomsætning		49.503.948	43.285.015	9.664.881	15.819.736
Andre eksterne omkostninger		-17.704.147	-15.075.041	-6.236.394	-8.854.486
Bruttoresultat før værdireguleringer		31.799.801	28.209.974	3.428.487	6.965.250
Værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne finansielle forplig- telser samt nettofortjeneste ved salg	3	-89.904.937	-109.330.543	-3.343.353	-30.190.121
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-58.105.136	-81.120.569	85.134	-23.224.871
Personaleomkostninger	4	-6.435.767	-5.599.594	-6.091.578	-5.599.594
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-59.764	-79.396	-59.764	-79.396
Resultat før finansielle poster		-64.600.667	-86.799.559	-6.066.208	-28.903.861
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-102.212.239	-56.065.615
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-7.608.883	-119.984.581	-7.608.883	-119.984.581
Finansielle indtægter	5	10.302.465	9.219.498	26.381.316	12.464.140
Finansielle omkostninger	6	-39.060.200	-113.630.099	-31.502.822	-107.395.486
Resultat før skat		-100.967.285	-311.194.741	-121.008.836	-299.885.403
Skat af årets resultat	7	-11.476.432	42.704.386	-119.789	31.395.048
Resultat før minoritetsinteresser		-112.443.717	-268.490.355	-121.128.625	-268.490.355
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-8.684.908	0	0	0
Årets resultat		-121.128.625	-268.490.355	-121.128.625	-268.490.355

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret
Reserve for nettoopskrivning efter
den indre værdis metode
Overført resultat

Morderselskab	
2012/13	2011/12
DKK	DKK
0	0
0	-4.900.681
-121.128.625	-263.589.674
-121.128.625	-268.490.355

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		969.082.666	596.200.000	120.374.596	124.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.494	127.258	67.494	127.258
Materielle anlægsaktiver under udførelse		235.000.000	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	1.204.150.160	596.327.258	120.442.090	125.027.258
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	119.610.229	102.935.758
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	86.622	17.269.977	86.622	17.269.977
Finansielle anlægsaktiver		86.622	17.269.977	119.696.851	120.205.735
Anlægsaktiver		1.204.236.782	613.597.235	240.138.941	245.232.993
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.076.382	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	250.561.803	65.731.333
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		349.016	65.861.441	349.016	65.861.441
Andre tilgodehavender		21.107.269	27.197.473	18.863.170	26.796.777
Udskudt skatteaktiv		0	5.138.226	0	0
Selskabsskat		0	0	0	3.029.924
Periodeafgrænsningsposter		1.008.115	1.139.696	17.982	702.668
Tilgodehavender		31.540.782	99.336.836	269.791.971	162.122.143
Likvide beholdninger		6.434.512	36.940.630	100.000	35.872.069
Omsætningsaktiver		37.975.294	136.277.466	269.891.971	197.994.212
Aktiver		1.242.212.076	749.874.701	510.030.912	443.227.205

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-28.821.258	92.307.367	-28.821.258	92.307.367
Egenkapital	11	-18.821.258	102.307.367	-18.821.258	102.307.367
Hensættelse til udskudt skat		0	0	3.692.062	3.692.063
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	205.741.566	967.241
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		186.340	43.162.615	186.340	43.162.615
Hensatte forpligtelser		186.340	43.162.615	209.619.968	47.821.919
Ansvarlig lånekapital		9.900.479	0	9.900.479	0
Gæld til realkreditinstitutter		710.168.770	321.835.776	56.289.569	44.018.375
Kreditinstitutter		262.323.961	104.356.210	0	150.000
Deposita og forudbetalt leje		23.087.729	15.470.557	6.811.629	5.833.961
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.005.480.939	441.662.543	73.001.677	50.002.336

Balance 30. september

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	12	22.574.118	1.615.328	1.697.803	1.615.328
Kreditinstitutter	12	135.663.425	56.302.429	61.566.025	38.384.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.986.248	1.653.704	1.131.216	1.048.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	116.660.327	99.301.638
Gæld til associerede virksomheder		0	4.826.627	0	4.826.627
Anden gæld inkl. renteswaps		93.142.264	98.344.088	65.175.154	97.919.723
Kortfristede gældsforpligtelser		255.366.055	162.742.176	246.230.525	243.095.583
Gældsforpligtelser		1.260.846.994	604.404.719	319.232.202	293.097.919
Passiver		1.242.212.076	749.874.701	510.030.912	443.227.205
Den finansielle situation	1				
Usikkerhed ved indregning og måling	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				
Nærtstående parter og ejerforhold	14				

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Søgaard Ejendomme koncernen har indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab. Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtalte heraf.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af et ejendomsmarked, der er ugenomsigtigt, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele. Det er ledelsens vurdering, at ejendommene er forsvarligt værdiansat.

3	Værdiregulering af ejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	Koncern		Moderselskab	
		2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Værdireguleringer af investerings-ejendomme	-81.440.066	-284.320.864	-3.259.533	-132.482.016
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.336.516	-250.831	1.441.623	37.761
	Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	-9.801.387	175.241.152	-1.525.443	102.254.134
		-89.904.937	-109.330.543	-3.343.353	-30.190.121
4	Personaleomkostninger				
	Lønninger	5.860.149	4.985.260	5.538.900	4.985.260
	Pensioner	378.558	340.790	346.607	340.790
	Andre omkostninger til social sikring	59.664	84.888	57.281	84.888
	Andre personaleomkostninger	137.396	188.656	148.790	188.656
		6.435.767	5.599.594	6.091.578	5.599.594
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	10	12	10	12

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012/13 DKK	2011/12 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	17.505.465	3.302.025
Andre finansielle indtægter	10.302.465	9.219.498	8.875.851	9.162.115
	10.302.465	9.219.498	26.381.316	12.464.140
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	6.665.630	6.328.059
Andre finansielle omkostninger	39.060.200	113.630.099	24.837.192	101.067.427
	39.060.200	113.630.099	31.502.822	107.395.486
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	231.610	0	119.789	-3.382.363
Årets udskudte skat	9.287.405	-42.749.405	0	-28.057.704
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-314.791	0	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	2.272.208	45.019	0	45.019
	11.476.432	-42.704.386	119.789	-31.395.048

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	632.233.542	684.943	0
Tilgang i årets løb	546.026.019	0	252.634.141
Afgang i årets løb	-109.337.430	0	0
Kostpris 30. september	1.068.922.131	684.943	252.634.141
Værdireguleringer 1. oktober	-36.033.542	0	0
Årets værdireguleringer	-67.698.566	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	3.892.643	0	0
Værdireguleringer 30. september	-99.839.465	0	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	557.685	0
Årets nedskrivninger	0	0	17.634.141
Årets afskrivninger	0	59.764	0
Ned- og afskrivninger 30. september	0	617.449	17.634.141
Regnskabsmæssig værdi 30. september	969.082.666	67.494	235.000.000

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på TDKK 5.823. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver under udførelse.

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	111.155.603	684.943	111.840.546
Tilgang i årets løb	23.650.265	0	23.650.265
Afgang i årets løb	-24.916.137	0	-24.916.137
Kostpris 30. september	109.889.731	684.943	110.574.674
Værdireguleringer 1. oktober	13.744.397	0	13.744.397
Årets værdireguleringer	-4.575.052	0	-4.575.052
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	1.315.520	0	1.315.520
Værdireguleringer 30. september	10.484.865	0	10.484.865
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	557.685	557.685
Årets afskrivninger	0	59.764	59.764
Ned- og afskrivninger 30. september	0	617.449	617.449
Regnskabsmæssig værdi 30. september	120.374.596	67.494	120.442.090

Noter til årsrapporten

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2013 DKK	2012 DKK
Kostpris 1. oktober	154.781.143	173.510.363
Tilgang i årets løb	2	560.000
Afgang i årets løb	0	-19.289.220
Overførsler i årets løb	-46.257.034	0
Kostpris 30. september	108.524.111	154.781.143
Værdireguleringer 1. oktober	-92.443.209	10.279.810
Årets afgang	0	-26.657.404
Årets resultat	-102.212.239	-56.065.615
Udbytte til moderselskabet	0	-20.000.000
Værdireguleringer 30. september	-194.655.448	-92.443.209
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	39.630.583
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	205.741.566	967.241
Regnskabsmæssig værdi 30. september	119.610.229	102.935.758

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Nordborggade 19-21-23, Århus					
ApS	Århus	270.000	100%	36.501.387	6.797.168
Hvide Hus Ebeltoft A/S	Århus	1.002.434	100%	-33.507.835	-16.952.886
Ejendomsselskabet Jens Juuls					
Vej A/S	Århus	500.000	100%	1.544.239	-5.910.403
Kordegarden ApS	Århus	1.000.000	100%	63.163.768	-2.613.127
Robert Fultonsvej 18 ApS	Århus	125.000	100%	-4.950.970	-2.863.020
Hørning Storparcel 2 B ApS	Århus	80.000	100%	-3.861.612	-3.941.612
Hørning Storparcel 2 C ApS	Århus	80.000	100%	-5.395.593	-5.475.593
Hørning Storparcel 2 D ApS	Århus	80.000	100%	-7.586.117	-7.666.117
Hørning Storparcel 2 G ApS	Århus	80.000	100%	-5.975.158	-6.055.158
Hørning Storparcel 2 I ApS	Århus	80.000	100%	-2.893.836	-2.973.836
Hørning Storparcel 2 J ApS	Århus	80.000	100%	-10.287.515	-10.367.515
Grenåvej 805 ApS	Århus	80.000	100%	-3.714.846	-3.794.846
BS Holding 19/3 2013 ApS	Århus	600.000	100%	-57.320.495	-41.001.483
Ejendomsgruppen Aros ApS	Århus	375.000	100%	-60.640.499	-19.941.248
Cosma Holding A/S	Århus	3.000.000	55%	-110.826.568	-31.660.450

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	86.615.841	81.615.841	86.615.841	81.615.841
Tilgang i årets løb	0	5.000.000	0	5.000.000
Afgang i årets løb	-85.805.174	0	-85.805.174	0
Kostpris 30. september	810.667	86.615.841	810.667	86.615.841
Værdireguleringer 1. oktober	-125.363.710	-5.379.129	-125.363.710	-5.379.129
Årets afgang	132.062.208	0	132.062.208	0
Årets resultat	-7.608.883	-119.984.581	-7.608.883	-119.984.581
Værdireguleringer 30. september	-910.385	-125.363.710	-910.385	-125.363.710
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	12.855.231	0	12.855.231
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	186.340	43.162.615	186.340	43.162.615
Regnskabsmæssig værdi 30. september	86.622	17.269.977	86.622	17.269.977

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Accept Byg A/S	Aarhus	1.000.000	50%	-372.681	-3.976.810
Sciteq Invest ApS	Aarhus	500.000	27%	324.801	163.654

Noter til årsrapporten

11 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	10.000.000	92.307.367	102.307.367
Årets resultat	0	-121.128.625	-121.128.625
Egenkapital 30. september	10.000.000	-28.821.258	-18.821.258

Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	10.000.000	92.307.367	102.307.367
Årets resultat	0	-121.128.625	-121.128.625
Egenkapital 30. september	10.000.000	-28.821.258	-18.821.258

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital				
Mellem 1 og 5 år	9.900.479	0	9.900.479	0
Langfristet del	9.900.479	0	9.900.479	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	9.900.479	0	9.900.479	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	561.049.512	294.625.848	45.065.459	33.746.352
Mellem 1 og 5 år	149.119.258	27.209.928	11.224.110	10.272.023
Langfristet del	710.168.770	321.835.776	56.289.569	44.018.375
Inden for 1 år	22.574.118	1.615.328	1.697.803	1.615.328
	732.742.888	323.451.104	57.987.372	45.633.703
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	5.788.669	4.106.926	0	0
Mellem 1 og 5 år	256.535.292	100.249.284	0	150.000
Langfristet del	262.323.961	104.356.210	0	150.000
Inden for 1 år	69.083.075	40.616.515	61.566.025	38.384.105
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	66.580.350	15.685.914	0	0
Kortfristet del	135.663.425	56.302.429	61.566.025	38.384.105
	397.987.386	160.658.639	61.566.025	38.534.105
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	23.087.729	15.470.557	6.811.629	5.833.961
Langfristet del	23.087.729	15.470.557	6.811.629	5.833.961
Inden for 1 år	0	0	0	0
	23.087.729	15.470.557	6.811.629	5.833.961

Noter til årsrapporten

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheder samt for Ejendomsselskabet Stenbækvej Brabrand ApS.

Koncernen har endvidere stillet kaution og givet pant i ejendomme og kapitalandele til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber og selskaber med helt eller delvist samme ultimative ejer.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Claus Søgaard Poulsen, Rønnevej 6, 8240 Risskov

Hovedaktionær

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Claus Søgaard Poulsen, Rønnevej 6, 8240 Risskov

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Søgaard Ejendomme A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2012/13 er aflagt i DKK.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Søgaard Ejendomme A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Regnskabspraksis

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstruktureringshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Ejendomme måles i tre kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme sker enten på baggrund af eksterne vurderinger, ved tilbud eller ved anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Modellen er anerkendt som god regnskabspraksis i ejendomssektoren. Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Discounted Cash Flow-model:

DCF-modellen i koncernen er en 10-årig budgetmodel, hvor de realiserede beløb for den forgangne regnskabsperiode opføres, efterfulgt af 9 budgetår og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

Lejeindtægter	+
Andre indtægter	+
Regulering af deposita	+
Bruttoleje	=
Driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikring, renhold mv.)	-
Administration	-
Løbende vedligeholdelsesomkostninger	-
Øvrige ejendomsbestemte omkostninger	-
Årligt cash flow	

Cash flow ud over år 10 beregnes efter en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10 og med gennemsnitsbetragtninger for de enkelte poster og udgør terminalperioderne. Det enkelte års cash flow samt værdien af terminalperioderne tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav.

Regnskabspraksis

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Årligt cash flow:

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Cash flowet for den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med det for ejendommen valgte afkastkrav inkl. inflation. Den således beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som vi her gør særligt opmærksom på:

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter og omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger for disse.

Indtægterne reguleres jf. de indgåede lejekontrakter, og hvor der angives en pristalsregulering heri, følger pristalsudviklingen ovenstående princip. Hvor der er angivet andre reguleringsmetoder, er disse anvendt, herunder minimums- og maksimumsreguleringer af lejen.

Pristalsreguleringen af omkostningerne følger ovenstående princip.

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår

Regnskabspraksis

tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger som forbedrer ejendommenes værdi, herunder afholdte omkostninger, der medfører en forøgelse af ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Desuden omfatter kostprisen renter af kapital, der er lånt til finansieringen af projektejendommen.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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