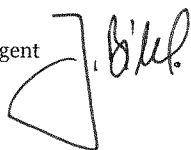

Søgaard Ejendomme A/S

Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 76 56 65 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 22/3 2013

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2011/12.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/3 2013

Direktion

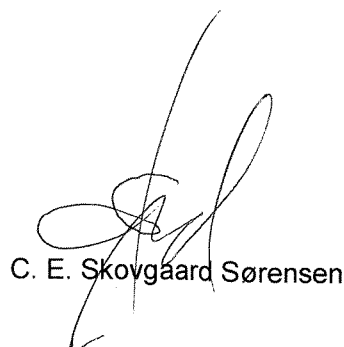


Claus Søgaard Poulsen

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 2011 - 30. september 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at der hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele. Der henvises til årsrapportens note 1 for omtale heraf.

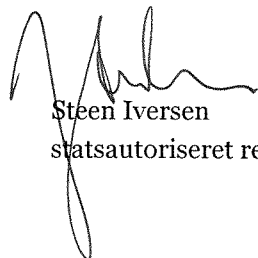
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 22/3 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søgaard Ejendomme A/S
Helsingforsgade 10
8200 Aarhus N

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

Claus Søgaard Poulsen

Revision

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

Beretning

Hovedaktivitet

Søgaard Ejendomme A/S beskæftiger sig med 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. Flere af disse udføres i joint-ventures med skiftende samarbejdspartnere.

Udvikling i året

Søgaard Ejendomme har i regnskabsåret haft fokus på at optimere koncernens balance og likviditet blandt andet ved en balanceslankning.

Søgaard Ejendomme har i regnskabsåret frasolgt ejendomme for 403 mio.kr og har reduceret koncernens balance med 493 mio.kr.

Beslutningen om balanceslankning har bevirket, at der er foretaget en revurdering af de foretagne værdiansættelser af koncernens ejendomme og projekter. Årets resultat er desuden negativt påvirket af hensættelser dækning af negativ egenkapital i associerede virksomheder, som er overtaget fra partnere efter statusdagen, samt negative reguleringer vedrørende renteswaps.

Årets resultat er kraftigt negativt påvirket af ovennævnte forhold og andrager et underskud på 268 mio.kr. Dette er ikke tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets nettooverskud udgør koncernens egenkapital pr. 30/9 2012 i alt 102 mio.kr - svarende til 13,6 % af de samlede aktiver i koncernen.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen har tilstrækkelig kreditfaciliteter til at gennemføre driften i det kommende år. Balanceslankning vil fortsætte i det kommende regnskabsår.

Vi forventer ikke den yderlig balanceslankning påvirker selskabets resultat væsentligt og forventer et positiv regnskabsmæssig resultat for det kommende år.

Efter regnskabsets udløb har vi indgået aftale med medaktionærer i Ejendomsgruppen AROS og Bach og Søgaard Holding ApS om overtagelse af de resterende anparter i selskaberne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2011/12 DKK	2010/11 DKK	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Nettoomsætning		43.285.015	60.312.177	15.819.736	26.504.837
Andre eksterne omkostninger		-15.075.041	-13.045.773	-8.854.486	-5.733.499
Resultat før værdireguleringer og nettofortjeneste ved salg		28.209.974	47.266.404	6.965.250	20.771.338
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	2	-109.330.543	-8.445.162	-30.190.121	-8.915.346
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-81.120.569	38.821.242	-23.224.871	11.855.992
Personaleomkostninger	3	-5.599.594	-5.486.370	-5.599.594	-5.486.370
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-79.396	-162.197	-79.396	-162.197
Resultat før finansielle poster		-86.799.559	33.172.675	-28.903.861	6.207.425
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-56.065.615	14.905.113
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-119.984.581	-6.687.101	-119.984.581	-6.687.101
Finansielle indtægter	4	9.219.498	5.845.727	12.464.140	7.415.620
Finansielle omkostninger	5	-113.630.099	-52.276.272	-107.395.486	-46.777.733
Resultat før skat		-311.194.741	-19.944.971	-299.885.403	-24.936.676
Skat af årets resultat	6	42.704.386	3.236.919	31.395.048	8.228.624
Årets resultat		-268.490.355	-16.708.052	-268.490.355	-16.708.052

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-10.550.616	-4.900.681	-10.550.616
Overført resultat	<u>-268.490.355</u>	<u>-6.157.436</u>	<u>-263.589.674</u>	<u>-6.157.436</u>
	<u>-268.490.355</u>	<u>-16.708.052</u>	<u>-268.490.355</u>	<u>-16.708.052</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2012 DKK	2011 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		596.200.000	1.038.425.000	124.900.000	444.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		127.258	360.654	127.258	360.654
Materielle anlægsaktiver	7	596.327.258	1.038.785.654	125.027.258	445.260.654
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	102.935.758	183.790.173
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	17.269.977	76.236.712	17.269.977	76.236.712
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	502.000	0	502.000
Finansielle anlægsaktiver		17.269.977	76.738.712	120.205.735	260.528.885
Anlægsaktiver		613.597.235	1.115.524.366	245.232.993	705.789.539
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	65.731.333	34.466.763
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		65.861.441	104.751.065	65.861.441	104.751.066
Andre tilgodehavender		27.197.473	22.441.833	26.796.777	20.935.937
Udskudt skatteaktiv		5.138.226	0	0	0
Selskabsskat		0	0	3.029.924	0
Periodeafgrænsningsposter		1.139.696	613.326	702.668	82.888
Tilgodehavender		99.336.836	127.806.224	162.122.143	160.236.654
Likvide beholdninger		36.940.630	0	35.872.069	0
Omsætningsaktiver		136.277.466	127.806.224	197.994.212	160.236.654
Aktiver		749.874.701	1.243.330.590	443.227.205	866.026.193

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2012 DKK	2011 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	4.900.681
Overført resultat		92.307.367	360.797.722	92.307.367	355.897.041
Egenkapital	10	102.307.367	370.797.722	102.307.367	370.797.722
Hensættelse til udskudt skat		0	58.237.073	3.692.063	30.320.642
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	967.241	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		43.162.615	0	43.162.615	0
Hensatte forpligtelser		43.162.615	58.237.073	47.821.919	30.320.642
Gæld til realkreditinstitutter		321.835.776	531.315.801	44.018.375	210.583.459
Kreditinstitutter		104.356.210	103.099.339	150.000	750.000
Deposita og forudbetalt leje		15.470.557	23.041.645	5.833.961	12.419.025
Langfristede gældsforpligtelser	11	441.662.543	657.456.785	50.002.336	223.752.484
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.615.328	3.298.887	1.615.328	2.214.091
Kreditinstitutter	11	56.302.429	55.085.317	38.384.105	28.459.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.653.704	2.642.851	1.048.162	1.006.879
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	99.301.638	120.035.525
Gæld til associerede virksomheder		4.826.627	2.328.548	4.826.627	2.328.549
Anden gæld inkl. renteswaps		98.344.088	93.483.407	97.919.723	87.110.601
Kortfristede gældsforpligtelser		162.742.176	156.839.010	243.095.583	241.155.345
Gældsforpligtelser		604.404.719	814.295.795	293.097.919	464.907.829
Passiver		749.874.701	1.243.330.590	443.227.205	866.026.193
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Nærtstående parter og ejerforhold	13				

Noter til årsrapporten

1 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.

	Koncern		Moderselskab	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	-284.320.864	-9.324.234	-132.482.016	-9.730.399
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-250.831	859.772	37.761	815.053
Nettofortjeneste ved salg af investeringsejendomme	175.241.152	19.300	102.254.134	0
	-109.330.543	-8.445.162	-30.190.121	-8.915.346

3 Personaleomkostninger

Lønninger	4.985.260	4.746.577	4.985.260	4.746.577
Pensioner	340.790	397.783	340.790	397.783
Andre omkostninger til social sikring	84.888	83.412	84.888	83.412
Andre personaleomkostninger	188.656	258.598	188.656	258.598
	5.599.594	5.486.370	5.599.594	5.486.370

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	12	13	12	13
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2011/12 DKK	2010/11 DKK	2011/12 DKK	2010/11 DKK
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.302.025	2.054.734
Renteindtægter associerede virksomheder	7.031.279	4.226.279	7.031.279	4.226.279
Andre finansielle indtægter	2.188.219	1.619.448	2.130.836	1.134.607
	9.219.498	5.845.727	12.464.140	7.415.620
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	6.328.059	6.943.390
Renteomkostninger associerede virksomheder	227.390	548.386	227.390	548.386
Andre finansielle omkostninger	113.402.709	51.727.886	100.840.037	39.285.957
	113.630.099	52.276.272	107.395.486	46.777.733
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	3.387	-3.382.363	3.387
Årets udskudte skat	-42.749.405	-3.240.306	-28.057.704	-8.232.011
Regulering af udskudt skat tidligere år	45.019	0	45.019	0
	-42.704.386	-3.236.919	-31.395.048	-8.228.624

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	790.137.678	918.161
Tilgang i årets løb	68.106.817	47.000
Afgang i årets løb	-226.010.953	-280.218
Kostpris 30. september	632.233.542	684.943
Værdireguleringer 1. oktober	248.287.322	0
Årets værdireguleringer	-107.308.817	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-177.012.047	0
Værdireguleringer 30. september	-36.033.542	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	557.507
Årets afskrivninger	0	88.427
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-88.249
Ned- og afskrivninger 30. september	0	557.685
Regnskabsmæssig værdi 30. september	596.200.000	127.258

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	298.673.587	918.161	299.591.748
Tilgang i årets løb	6.179.987	47.000	6.226.987
Afgang i årets løb	-193.697.971	-280.218	-193.978.189
Kostpris 30. september	111.155.603	684.943	111.840.546
Værdireguleringer 1. oktober	146.226.413	0	146.226.413
Årets værdireguleringer	-28.456.987	0	-28.456.987
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-104.025.029	0	-104.025.029
Værdireguleringer 30. september	13.744.397	0	13.744.397
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	557.507	557.507
Årets afskrivninger	0	88.427	88.427
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-88.249	-88.249
Ned- og afskrivninger 30. september	0	557.685	557.685
Regnskabsmæssig værdi 30. september	124.900.000	127.258	125.027.258

Noter til årsrapporten

	Morderselskab	
	2012	2011
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	173.510.363	163.510.363
Tilgang i årets løb	560.000	10.000.000
Afgang i årets løb	-19.289.220	0
Kostpris 30. september	154.781.143	173.510.363
Værdireguleringer 1. oktober	10.279.810	56.874.697
Årets afgang	-26.657.404	0
Årets resultat	-56.065.615	14.905.113
Udbytte til moderselskabet	-20.000.000	-61.500.000
Værdireguleringer 30. september	-92.443.209	10.279.810
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	39.630.583	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	967.241	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	102.935.758	183.790.173

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Nordborggade 19- 21-23, Århus ApS	Aarhus	270.000	100%	29.704.219	6.567.654
Hvide Hus Ebeltoft A/S	Aarhus	1.002.434	100%	-16.554.949	-25.645.806
Ejendomsselskabet Jens Juuls Vej A/S	Aarhus	500.000	100%	7.454.644	-6.181.441
Kordegarden ApS	Aarhus	1.000.000	100%	65.776.895	-7.118.072
Robert Fultonsvej 18 ApS	Aarhus	125.000	100%	-2.587.950	-2.712.950
Hørning Storparcel koncernen	Aarhus	80.000	100%	-21.355.906	-21.835.906
Grenåvej 805 ApS	Aarhus	80.000	100%	-99.019	-179.019
Cello A/S (solgt)	Aarhus		0%	-	1.039.925
				62.337.934	-56.065.615

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012 DKK	2011 DKK	2012 DKK	2011 DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	81.615.841	75.407.025	81.615.841	75.407.025
Tilgang i årets løb	5.000.000	9.426.265	5.000.000	9.426.265
Afgang i årets løb	0	-3.217.449	0	-3.217.449
Kostpris 30. september	86.615.841	81.615.841	86.615.841	81.615.841
Værdireguleringer 1. oktober	-5.379.129	10.550.616	-5.379.129	10.550.616
Årets afgang	0	-9.242.644	0	-9.242.644
Årets resultat	-119.984.581	-6.687.101	-119.984.581	-6.687.101
Værdireguleringer 30. september	-125.363.710	-5.379.129	-125.363.710	-5.379.129
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	12.855.231	0	12.855.231	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	43.162.615	0	43.162.615	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	17.269.977	76.236.712	17.269.977	76.236.712

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BS Holding ApS	Aarhus	600.000	50%	-	-9.538.577
Ejendomsgruppen					
Aros ApS	Aarhus	375.000	50%	-56.017.846	-62.579.877
Cosma Holding A/S	Aarhus	3.000.000	55%	15.419.256	-47.726.175
CFC Invest ApS	Aarhus	150.000	33%	5.678	-127.956
Accept Byg A/S	Aarhus	1.000.000	50%	1.802.065	-54.974
Sciteq Invest ApS	Aarhus	500.000	27%	42.978	42.978
				-38.747.869	-119.984.581

Noter til årsrapporten

10 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	10.000.000	0	360.797.722	370.797.722
Årets resultat	0	0	-268.490.355	-268.490.355
Egenkapital 30. september	10.000.000	0	92.307.367	102.307.367

Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	10.000.000	4.900.681	355.897.041	370.797.722
Årets resultat	0	-4.900.681	-263.589.674	-268.490.355
Egenkapital 30. september	10.000.000	0	92.307.367	102.307.367

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

Noter til årsrapporten

11 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	
	2012	2011	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	294.625.848	510.949.197	33.746.352	198.594.246
Mellem 1 og 5 år	27.209.928	20.366.604	10.272.023	11.989.213
Langfristet del	321.835.776	531.315.801	44.018.375	210.583.459
Inden for 1 år	1.615.328	3.298.887	1.615.328	2.214.091
	323.451.104	534.614.688	45.633.703	212.797.550
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	4.106.926	18.256.701	0	0
Mellem 1 og 5 år	100.249.284	84.842.638	150.000	750.000
Langfristet del	104.356.210	103.099.339	150.000	750.000
Inden for 1 år	40.616.515	28.459.700	38.384.105	28.459.700
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	15.685.914	26.625.617	0	0
Kortfristet del	56.302.429	55.085.317	38.384.105	28.459.700
	160.658.639	158.184.656	38.534.105	29.209.700
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	15.470.557	23.041.645	5.833.961	12.419.025
Langfristet del	15.470.557	23.041.645	5.833.961	12.419.025
Inden for 1 år	0	0	0	0
	15.470.557	23.041.645	5.833.961	12.419.025

Noter til årsrapporten

12 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.

13 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 2011/12 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 2011/12 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 finansiel 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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

Regnskabspraksis

indgår 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 aktivernes 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 underbalance, 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.