

Søtoftegård A/S

CVR-nr. 29 60 23 95

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 14/05 2014

Bent Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	11
Egenkapitalopgørelse	14
Balance pr. 31. december 2013	12
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Søtoftegård A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 14. maj 2014

Direktion

Bent Jensen
direktør

Bestyrelse

Henrik Wolfhagen
formand

Bent Jensen

Flemming Stilund Vinzent

Jørn Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søtoftegård A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søtoftegård A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Roskilde, den 14. maj 2014

BORECO Bogføring & Revision ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

John Petersson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søtoftegård A/S
Carl Jacobsens Vej 12 A
2500 Valby

CVR-nr.: 29 60 23 95
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. maj 2006
Hjemsted: København

Bestyrelse

Henrik Wolfhagen, formand
Bent Jensen
Flemming Stilund Vinzent
Jørn Petersen

Direktion

Bent Jensen, direktør

Revision

BORECO Bogføring & Revision ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Skomagergade 13, 1.tv.
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er moderselskab i Søtoftegård-koncernen. Koncernens hovedaktivitet er at eje, udleje og udvikle fast ejendom i Hovedstadsområdet, samt i Tyskland (Hamburg-området).

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 1.442.375, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 2.442.746.

Koncernens ejendomme er placeret både i datterselskaber og associeret selskab, og omfatter ved udgangen af 2013 udlejningsejendomme i Valby og Hamburg.

Værdiansættelsen af selskabernes ejendomme er sket ud fra de aktuelle planer for udvikling og salg af disse. Metode for indregning og måling af ejendommene er uændret i forhold til tidligere år og er baseret på en vurdering foretaget af ledelsen under hensyntagen til markedsvilkår og fremtidige planer for ejendommene. Vurderingen er et skøn foretaget af ledelsen, og der er en naturlig usikkerhed forbundet hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme og kapitalandele er behæftet med usikkerheder. Der henvises til note 2, hvori forholdene er beskrevet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søtoftegård A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere indenfor ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrasket driftsomkostninger - kapitaliseres med et markedsbaseret afkastkrav.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen der består af huslejeindtægter og konsulentydelse, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejere. Endvidere indregnes det regnskabsmæssige tab/avance af solgte ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder", "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" samt "Indtægter af kapitalandele i joint ventures" indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og joint ventures

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og joint ventures måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og joint ventures overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og joint ventures.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste		1.300.235	465.102
Personaleomkostninger	1	-3.260.526	-1.346.725
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-1.960.291	-881.623
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-34.901	-18.507
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-453.107	0
Andre driftsomkostninger		0	-2.423.479
Resultat før finansielle poster		-2.448.299	-3.323.609
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	878.334	-3.310.789
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.255.304	-8.428.586
Finansielle indtægter	3	251.168	3.187.446
Finansielle omkostninger	4	-1.378.882	-1.676.392
Resultat før skat		-1.442.375	-13.551.930
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.442.375	-13.551.930
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-52.612	-11.180.386
Overført overskud		-1.389.763	-2.371.544
		-1.442.375	-13.551.930

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		53.404	0
Indretning af lejede lokaler		218.670	0
Materielle anlægsaktiver	5	272.074	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	13.472.175	12.649.783
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	6.524.430	7.562.378
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	16.250.692
Andre tilgodehavender		1.800.000	1.198.500
Finansielle anlægsaktiver		21.796.605	37.661.353
Anlægsaktiver i alt		22.068.679	37.661.353
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.779.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.030.061	789.613
Andre tilgodehavender		852.321	2.395.296
Tilgodehavender		4.882.382	11.964.159
Likvide beholdninger		744.231	293.011
Omsætningsaktiver i alt		5.626.613	12.257.170
Aktiver i alt		27.695.292	49.918.523

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		650.000	650.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.493.471	12.546.083
Overført resultat		<u>-10.700.725</u>	<u>-9.310.962</u>
Egenkapital	8	<u>2.442.746</u>	<u>3.885.121</u>
Banker		0	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		283.192	2.837.665
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.711.240	34.800.047
Anden gæld		<u>1.258.114</u>	<u>7.895.690</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>25.252.546</u>	<u>46.033.402</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>25.252.546</u>	<u>46.033.402</u>
Passiver i alt		<u>27.695.292</u>	<u>49.918.523</u>
Eventualposter m.v.	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	650.000	12.546.083	-9.310.962	3.885.121
Årets resultat	0	-52.612	-1.389.763	-1.442.375
Egenkapital 31. december 2013	650.000	12.493.471	-10.700.725	2.442.746

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.239.880	1.312.565
Andre omkostninger til social sikring	1.855	9.225
Andre personaleomkostninger	<u>18.791</u>	<u>24.935</u>
	<u>3.260.526</u>	<u>1.346.725</u>
 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	878.334	378.559
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>-3.689.348</u>
	<u>878.334</u>	<u>-3.310.789</u>
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	175.796	3.123.631
Andre finansielle indtægter	75.372	49.871
Vautakursgevinster	<u>0</u>	<u>13.944</u>
	<u>251.168</u>	<u>3.187.446</u>
 4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.062.160	554.637
Andre finansielle omkostninger	<u>316.722</u>	<u>1.121.755</u>
	<u>1.378.882</u>	<u>1.676.392</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2013	412.646	0
Tilgang i årets løb	<u>54.664</u>	<u>252.311</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>467.310</u>	<u>252.311</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	412.646	0
Årets afskrivninger	<u>1.260</u>	<u>33.641</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>413.906</u>	<u>33.641</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>53.404</u>	<u>218.670</u>

Noter til årsrapporten

	2013 kr.	2012 kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	311.250	811.250
Overførsler i årets løb	0	-500.000
Kostpris 31. december 2013	311.250	311.250
Værdireguleringer 1. januar 2013	12.338.533	9.230.224
Årets resultat	822.392	-3.310.789
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-623.352
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	7.042.450
Værdireguleringer 31. december 2013	13.160.925	12.338.533
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	13.472.175	12.649.783

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Sotofte Hamburg GmbH	Hamburg	100%

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2013	312.378	312.500
Afgang i årets løb	-126.128	0
Overførsler i årets løb	0	-122
Kostpris 31. december 2013	186.250	312.378

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder (Fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar 2013	7.250.000	15.810.964
Årets afgang	-2.186.250	0
Årets resultat	1.274.430	-8.428.586
Udbytte til moderselskabet	<u>0</u>	<u>-132.378</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>6.338.180</u>	<u>7.250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>6.524.430</u>	<u>7.562.378</u>

Kapitalinteresser i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Carl Jacobsens Vej 29 - 37 ApS	Valby	37%

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 650.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet sikkerhed for lån fra Biskops Svanes Vej 64 A/S i samtlige anparter i Sotofte Hamburg GmbH samt transport i tilgodehavende hos Sotofte Hamburg HmbH og Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS med uigenkaldelig transport i alle tilbagebetalinger af lån og udbyttebetalinger.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

BJ Holding A/S

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved måling af selskabets investeringsejendomme og kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder. Selskabernes aktivitet er i væsentligt omfang præget af udviklingen på de finansielle markeder og af vilkårene på ejendomsmarkedet i Danmark og Tyskland. Værdiansættelsen af investeringsejendomme og kapitalandele beror således i vist omfang på en enkelte selskabers værdiansættelser af deres respektive investeringsejendomme, der er baseret på skøn.

Det tyske ejendom er beliggende i Hamburg, hvor ejendomsmarkedet har været relativt stabilt uden de samme udsving som på det danske marked. Samtidig er lejeforholdene optimeret løbende. Ejendommen genererer i dag et positivt cashflow.

Det er ledelsens vurdering, at det danske ejendomsmarked langsomt vil udvikle sig positivt i de kommende år, blandt andet som følge af den lave rente. Udlejning og salg af ejendomme forventes at generere den nødvendige likviditet til overholdelse af selskabernes forpligtelser overfor långiverne. Ledelsen er opmærksom på, at der er usikkerheder om det endelige udfald af udviklingen i de kommende år.

Noter til årsrapporten