



MEDLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Ole A. Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Nørregade 48 • 6100 Haderslev • CVR nr. 25 83 15 78 • Tlf.: +45 74 53 21 00

SG Ejendomsselskab A/S

c/o Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Nørregade 48
6100 Haderslev
CVR-nr. 21226386

Årsrapport for 2015

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2016

Horst Gassmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for SG Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 16. juni 2016

Direktion

Horst Gassmann

Bestyrelse

Advokat Peter Dahl
Formand

Horst Gassmann

Michael Sehested

Uenighed i ledelsen

Michael Sehested og Peter Dahl tager forbehold for at regnskabet aflægges som going concern. Årsagen er at selskabets direktør, jf. den indgåede rekonstruktion, har en forpligtelse til at indbetale DKK 10,0 mio. senest d. 10/7 2016. Såfremt disse penge ikke indbetales vil selskabet blive erklæret konkurs.

Forbeholdet er dels henset til at indbetalingen skal ske om ca. 1 måned og dels henset til at der ikke foreligger nogen skriftlig dokumentation for pengenes tilstedeværelse. Der er alene givet en mundtlig oplysning til selskabets revisor som er videregivet til bestyrelsen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SG Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SG Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 7 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at ejeren indfrier en kautionsforpligtelse på tkr. 10.000 den 10. juli 2016. Indfries kautionsforpligtelsen ikke vil selskabet træde i konkurs. Ejeren har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital til indfrielse af kautionsforpligtelsen kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Haderslev, den 16. juni 2016

Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25831578



Ole A. Fischer

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SG Ejendomsselskab A/S c/o Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nørregade 48 6100 Haderslev
CVR-nr.	21226386
Stiftelsesdato	1. oktober 1998
Hjemsted	Haderslev
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Advokat Peter Dahl, Formand Horst Gassmann Michael Sehested
Direktion	Horst Gassmann
Kapitalejere iht selskabsloven	Horst Gassmann Molkerei Strasse 27419 Sittesen Tyskland
Revisor	Ole A. Fischer, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nørregade 48 6100 Haderslev CVR-nr.: 25831578

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme. De to væsentligste investeringsejendomme er opført i henholdsvis 1999 og 2006 og er i særdeles god stand.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 0, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 110.338.275, og en egenkapital på kr. 1.000.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den 10. juli 2013 blev det for selskabet fremsatte rekonstruktionsforslag stadfæstet i skifteretten i Sønderborg. Forslaget indeholder en tvangsakkord, som bevirker, at den negative egenkapital udlignes.

Herudover indeholder forslaget et moratorium vedrørende dividende til de usikrede kreditorer, samt en aftale med finansieringsinstitutterne vedrørende gældsafvikling.

Der er fra ejeren af selskabet afgivet bindende og uigenkaldeligt tilsagn, om tilførsel af likviditet på indtil DKK 2,5 mio inden for det næste år, til dækning af løbende omkostninger, i den udstrækning lejeindtægterne ikke slår til. Desuden garanterer ejeren en mindstepris på DKK 10 mio vedrørende de frie og ubehæftede ejendomme mod 1. prioritets pant i disse.

På denne baggrund er årsregnskabet for 2015 aflagt med fortsat drift for øje.

Forventninger til fremtiden

Aktiviteterne i selskabet vil i første række blive rettet mod udlejning af de ledige lokaler. Sideløbende hermed vil der blive arbejdet på frasalg af ejendomme og de dele af Lunderskovarealerne som er udlagt til boligbyggeri.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for SG Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Selskabets investings ejendomme er optaget til ejendoms mægler vurdering i forbindelse med rekonstruktion af 10. juli 2013, hvorfor der ikke er taget udgangspunkt i en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		<u>641.056</u>	<u>6.085.068</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.300.000
Driftsresultat		<u>641.056</u>	<u>3.785.068</u>
Finansielle indtægter	1	338	2.299
Finansielle omkostninger	2	-641.394	-2.201.199
Resultat før skat		<u>0</u>	<u>1.586.168</u>
Årets resultat		<u>0</u>	<u>1.586.168</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		0	1.586.167
		<u>0</u>	<u>1.586.167</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		105.600.000	105.600.000
Materielle anlægsaktiver		105.600.000	105.600.000
Anlægsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.250	118.750
Andre tilgodehavender		1.273.529	6.784.888
Tilgodehavender		1.278.779	6.903.638
Likvide beholdninger		3.459.496	3.624.937
Omsætningsaktiver		4.738.275	10.528.575
Aktiver		110.338.275	116.128.575
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.000.000	2.000.000
Overkurs ved emission	4	30.000	30.000
Overført resultat	5	-1.030.000	-1.030.000
Egenkapital		1.000.000	1.000.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		94.684.856	99.228.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.562.091	9.562.091
Deposita		1.069.892	1.018.930
Langfristede gældsforpligtelser	6	105.316.839	109.809.120
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		745.598	1.982.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.024.286	1.095.722
Anden gæld		65.000	256.021
Periodeafgrænsningsposter		1.936.552	1.985.129
Deposita		250.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.021.436	5.319.455
Gældsforpligtelser		109.338.275	115.128.575
Passiver		110.338.275	116.128.575
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2015	2014
Andre finansielle indtægter	338	2.299
	<u>338</u>	<u>2.299</u>

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	641.394	2.201.199
	<u>641.394</u>	<u>2.201.199</u>

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.000.000	2.000.000
Saldo ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overkurs ved emission

Saldo primo	30.000	30.000
Saldo ultimo	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

5. Overført resultat

Saldo primo	-1.030.000	-2.826.620
Årets tilgang	0	1.586.167
Omkostninger ifbm. rekonstruktion	0	210.453
Saldo ultimo	<u>-1.030.000</u>	<u>-1.030.000</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	94.684.856	745.598	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.562.091	0	0
Deposita	1.069.892	0	0
	<u>105.316.839</u>	<u>745.598</u>	<u>0</u>

7. Usikkerhed om going concern

Det stadfæstede rekonstruktionsforslag i Skifteretten af 10. juli 2013 udløber den 1. juli 2016, hvor selskabets ejer kautionerer for kr. 9.562.091 til dækning af akkordkreditorer (heraf kr. 2.279.482 til ejeren selv). Hvis selskabets ejer ikke indløser kautionen med ovenstående beløb, falder rekonstruktionsforslaget bort og selskabet erklæres konkurs.

Det forventes af selskabets ejer, at ejeren indløser kautionen, hvorfor årsregnskabet for 2015 er aflagt med fortsat drift for øje.

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på tkr. 99.937, er der tinglyst pant i grunde, bygninger og driftsmidler på tkr. 179.600, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør tkr. 105.600.