

S og A Ejendomme A/S

**Nørbækvej 6
8920 Randers NV**


CVR-nummer: 28674686

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2015

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14 10/2016



Henrik Hjørth Søndergaard
Dirigent

ND Revi-Midt
Godkendt
revisionspartnerselskab
Cvr nr. 3448 0370

Gl. Stationsvej 5
8940 Randers

Telefon 8640 9295
Telefax 8643 1995

www.revi-midt.dk
E-mail:
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	8
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for S og A Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

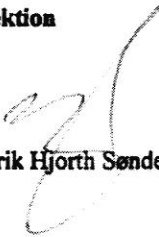
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 22/3 2016

Direktion



Henrik Hjorth Søndergaard

Bestyrelse



Peder Marthinus Søndergaard
Formand



Henrik Hjorth Søndergaard



Peter Vandborg



Lene Straarup Nielsen

Revision af årsregnskab

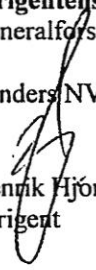
Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

LEDELSESPÅTEGNING

Dirigents noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Randers NV, den 22/3 2016


Henrik Hjorth Søndergaard
Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af S og A Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for S og A Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Randers SV, den 22/3 2016

ND REVI-MIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370



Arne Rasmussen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	S og A Ejendomme A/S Nørbækvej 6 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 28 67 46 86
	Stiftet: 6. december 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peder Marthinus Søndergaard, formand Henrik Hjorth Søndergaard Peter Vandborg Lene Straarup Nielsen
Direktion	Henrik Hjorth Søndergaard
Pengeinstitut	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C
Revisor	ND REVI-MIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Stationsvej 5 8940 Randers SV

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsvirksomhed, renovering af lejemål samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af aktiekapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for S og A Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	325.471	492.348
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-330.495
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	61.193	-103.410
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	19.250
Andre finansielle indtægter	2.373	1.723
Andre finansielle omkostninger	-443.471	-366.276
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-54.434	-286.860
ÅRETS RESULTAT	-54.434	-286.860
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-54.434	-286.860
DISPONERET I ALT	-54.434	-286.860

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme	8.412.000	8.412.000
Materielle anlægsaktiver	8.412.000	8.412.000
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER	8.412.000	8.412.000
Andre tilgodehavender	200.220	2.036.592
Tilgodehavender	200.220	2.036.592
OMSÆTNINGSAKTIVER	200.220	2.036.592
AKTIVER	8.612.220	10.448.592

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	837.500	837.500
Overført resultat	-1.622.694	-1.568.260
4 EGENKAPITAL	-785.194	-730.760
Prioritetsgæld	7.068.341	8.536.338
Kreditinstitutter	987.548	800.000
Anden gæld	487.500	487.500
5 Langfristede gældsforpligtelser	8.543.389	9.823.838
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	91.415	0
Kreditinstitutter	481.612	469.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld	235.492	281.129
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	25.506	584.906
Kortfristede gældsforpligtelser	854.025	1.355.514
GÆLDSFORPLIGTELSE	9.397.414	11.179.352
PASSIVER	8.612.220	10.448.592
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2015

2014

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabet har tabt hele aktiekapitalen, som konsekvens af, at boligmarkedet på det geografiske område, selskabet beskæftiger sig med, fortsat er stærkt påvirket af den finansielle krise.

Ledelsen forventer dog en forbedret indtjening de kommende år som følge af forventning til fremtidig stigninger af priserne på fast ejendom.

Selskabets bankkreditter genforhandles årligt, hvilket indtil nu er sket på uændrede vilkår.

Det bedømmes, at aktiekapitalen kan reetableres ved egen indtjening over en kortere årrække, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris, primo	9.205.923
Kostpris 31. december 2015	9.205.923
Af-/nedskrivninger, primo	-793.923
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-793.923
Materielle anlægsaktiver i alt	8.412.000

NOTER

	2015	2014
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	0	400.000
Kostpris 31. december 2015	0	400.000
Årets af-/nedskrivninger	0	-400.000
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	0	-400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel
S OG A 1 ApS, Randers	100 %
S OG A 2 ApS, Randers	100 %
S OG A 3 ApS, Randers	100 %
S OG A 4 ApS, Randers	100 %
S OG A 5 ApS, Randers	100 %

Selskaberne er opløst ved betalingserklæring i 2014.

	Primo	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	837.500	0	837.500
Overført resultat	-1.568.260	-54.434	-1.622.694
	-730.760	-54.434	-785.194

Aktiekapitalen er opdelt i 1.675 aktier á nominelt 500 DKK.

Selskabet har i 2011 erhvervet egne aktier for nom. 125.000 DKK til kurs 100.

NOTER

	Restgæld 31/ 12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.004.369	7.083.184	14.843	6.464.238
Kreditinstitutter	1.064.120	1.064.120	76.572	625.965
Anden gæld	487.500	487.500	0	487.500
	<u>8.555.989</u>	<u>8.634.804</u>	<u>91.415</u>	<u>7.577.703</u>

6 Eventualposter mv.**Eventualforpligtelser**

Selskabets 5 datterselskaber er opløst ved betalingserklæring i 2014. S og A Ejendomme A/S hæfter for alle forpligtelser, der måtte være opstået i datterselskaberne.

Selskabet har kautioneret for Kronjysk Boligudlejning ApS's engagement med pengeinstitut.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 7.083.184 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.412.000 DKK.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.550.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der tinglyst byrder og ejerpantebreve for samlet 250.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.