

SØGÅRDEN ApS, RINGSTED

Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/05/2016

Peter Hermanns
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SØGÅRDEN ApS, RINGSTED
Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR-nr: 30348419
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor REVISORTEAMET.DK ApS
Brogade 50
Ringsted
DK Danmark
CVR-nr: 31634466
P-enhed: 1014670609

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Søgården ApS, Ringsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 15/04/2016

Direktion

Poul Ulrich Larsen

Grethe Ulrich Hansen

Dorte Merete Skorstengaard

Jørgen Erfurt Skorstengaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Søgården ApS, Ringsted

Vi har opstillet årsregnskabet for Søgården ApS, Ringsted for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, 15/04/2016

Peter Hermanns
registreret revisor
REVISORTEAMET.DK ApS
CVR: 31634466

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering samt ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens §32, stk. 1 begynder resultatopgørelsen med posten Bruttofortjeneste. Posten Bruttofortjeneste er et resultat af nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede huslejeindtægt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, administration, tab på lejere mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende

værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende indregnes grunde og bygninger til en afkastbaseret dagsværdi. Dagsværdien af grunde og bygninger opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssig 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		743.366	704.201
Personaleomkostninger	1	-103.600	-93.600
Resultat af ordinær primær drift		639.766	610.601
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.329	6.114
Andre finansielle indtægter		182	731
Øvrige finansielle omkostninger		-158.993	-129.237
Ordinært resultat før skat		483.284	488.209
Skat af årets resultat	2	-121.595	-122.005
Årets resultat		361.689	366.204
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	260.000
Overført resultat		-138.311	106.204
I alt		361.689	366.204

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.900.000	9.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.900.000	9.900.000
Anlægsaktiver i alt		9.900.000	9.900.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		144.979	64.482
Andre tilgodehavender		33.002	25.131
Tilgodehavender i alt		177.981	89.613
Likvide beholdninger		761.489	591.268
Omsætningsaktiver i alt		939.470	680.881
Aktiver i alt		10.839.470	10.580.881

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	4	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		5.231.215	5.157.589
Overført resultat		739.934	878.245
Forslag til udbytte		500.000	260.000
Egenkapital i alt		6.671.149	6.495.834
Hensættelse til udskudt skat		1.062.732	1.135.191
Andre hensatte forpligtelser	5	17.478	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.080.210	1.135.191
Gæld til realkreditinstitutter		2.315.575	2.294.242
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	2.315.575	2.294.242
Gæld til realkreditinstitutter		58.000	75.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.288	8.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	24.125
Skyldig selskabsskat		117.665	119.070
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		263.716	149.426
Deposita		302.867	279.266
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		772.536	655.614
Gældsforpligtelser i alt		3.088.111	2.949.856
Passiver i alt		10.839.470	10.580.881

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	5.157.589	878.245	260.000	6.495.834
Betalt udbytte				-260.000	-260.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		73.626			73.626
Årets resultat			- 138.311	500.000	361.689
Egenkapital, ultimo	200.000	5.231.215	739.934	500.000	6.671.149

Andre værdireguleringer af egenkapitalen er ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	103.600	93.600
	<u>103.600</u>	<u>93.600</u>

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	117.665	119.070
Ændring af udskudt skat	1.167	1.299
Regulering vedrørende tidligere år	2.763	1.636
	<u>121.595</u>	<u>122.005</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Søgade 25-27 kr.	Sjællandsgade 19 kr.
Kostpris primo	945.594	2.621.159
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	945.594	2.621.159
Opskrivninger primo	3.132.226	3.278.841
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	3.132.226	3.278.841
Af- og nedskrivning primo	-77.820	-0
Årets afskrivning	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-77.820	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000.000	5.900.000

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 9.500.000. Heraf grundværdi 2.345.200.

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 10.700.000. Heraf grundværdi 1.080.000.

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

5. Andre hensatte forpligtelser

Vedligeholdelseskonto efter paragraf 18 og 18b

Hensættelse til §18 udgør pr. 31. december 2015 kr. 17.478.

Pr. 31/12 2015 henstår der henholdsvis kr. 57.794 og kr. 213.852 på vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond paragraf 18 B vedrørende Søgade og Sjællandsgade før årets indbetalinger/udbetalinger.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld til realkreditinstitutter forfalder kr. 2.071.000 efter 5 år.

Kursværdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 2.272.497.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.373.575, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.900.000.