

SØGÅRDEN ApS, RINGSTED

Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

18/04/2017

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 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SØGÅRDEN ApS, RINGSTED
Havreholmsvej 10
4100 Ringsted

CVR-nr: 30348419
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor REVISORTEAMET.DK ApS
Brogade 50
4100 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 2016 for Søgården ApS, Ringsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser fortsat 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Selskabet er sambeskattet med Søgård Holding ApS. CVR. 34 04 90 41

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 30/03/2017

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 2016 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og Etiske regler for revisorer, 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, 30/03/2017

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.

Årets resultat efter skat udgør kr. 405.453 mod sidste år kr. 361.689

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 finansiell 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 den skattepligtige beløbsgrænse 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 728.809 | 743.366 |
| Personaleomkostninger | 1 | -94.600 | -103.600 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 634.209 | 639.766 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 5.740 | 2.329 |
| Andre finansielle indtægter | | | 182 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -86.278 | -158.993 |
| Ordinært resultat før skat | | 553.671 | 483.284 |
| Skat af årets resultat | 2 | -148.218 | -121.595 |
| Årets resultat | | 405.453 | 361.689 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 320.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 85.453 | -138.311 |
| I alt | | 405.453 | 361.689 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 12.176.000 | 9.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 12.176.000 | 9.900.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 12.176.000 | 9.900.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 138.826 | 144.979 |
| Andre tilgodehavender | | 3 | 33.002 |
| Tilgodehavender i alt | | 138.829 | 177.981 |
| Likvide beholdninger | | 682.053 | 761.489 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 820.882 | 939.470 |
| Aktiver i alt | | 12.996.882 | 10.839.470 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | 4 | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 7.006.495 | 5.231.215 |
| Overført resultat | | 825.388 | 739.934 |
| Forslag til udbytte | | 320.000 | 500.000 |
| Egenkapital i alt | | 8.351.883 | 6.671.149 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.580.572 | 1.062.732 |
| Andre hensatte forpligtelser | 5 | 57.030 | 17.478 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.637.602 | 1.080.210 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.258.067 | 2.315.575 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6 | 2.258.067 | 2.315.575 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 58.000 | 58.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 5.288 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 131.098 | 117.665 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 233.166 | 263.716 |
| Deposita | | 302.066 | 302.867 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 749.330 | 772.536 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.007.397 | 3.088.111 |
| Passiver i alt | | 12.996.882 | 10.839.470 |

Noter

1. Personalemkostninger

| | 2016 | 2015 |
|--------------|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Løn og gager | 94.600 | 103.600 |
| | <u>94.600</u> | <u>103.600</u> |

Der har i regnskabsåret gennemsnitlig været ansat 1 person.

2. Skat af årets resultat

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 131.098 | 117.665 |
| Ændring af udskudt skat | 17.120 | 1.167 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 2.763 |
| | <u>148.218</u> | <u>121.595</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 | 1.662.000 | 614.000 |
| Opskrivninger ultimo | 4.794.226 | 3.892.841 |
| 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 | 5.662.000 | 6.514.000 |

Værdien af grunde og bygninger, Søgade 25-27, ifølge offentlig vurdering 2015 udgør kr. 9.500.000. Heraf grundværdi 2.345.200.

Værdien af grunde og bygninger, Sjællandsgade 19 A, B, C, ifølge offentlig vurdering 2015 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 2016 kr. 57.030.

Pr. 31/12 2015 henstår der henholdsvis kr. 116.389 og kr. 337.808 på vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond paragraf 18 B vedrørende Søgade og Sjællandsgade før regnskabsårets årets indbetalinger/udbetalinger.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld til realkreditinstitutter forfalder kr. 2.007.773 efter 5 år.

Kursværdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 2.348.206.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.316.066, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.176.000.