Revisionsfirmaet Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

SOGL Ejendomme ApS

Fanøvej 5 - 7, 8800 Viborg

CVR-nr.: 30 69 12 45

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/1 2018.

Carsten Carøe Sørensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspågtegning	4 – 6
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Noter	12 – 13
Anvendt regnskabspraksis	14 – 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for SOGL Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg den 8. januar 2018

Direktion:

Carsten Carøe Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SOGL Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for SOGL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fårup den 8. januar 2018

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor
mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

SOGL Ejendomme ApS
Fanøvej 5 - 7
8800 Viborg
Telefon: 86 62 92 00
CVR-nr.: 30 69 12 45
Stiftelsesdato: 20. juni 2007
Hjemsted: Viborg Kommune

Ejere med ejerandel over 5 %

CCS Holding ApS

Direktion

Carsten Carøe Sørensen

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank, Viborg

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og dermed ligestillet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter		2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	**1.305.569**	**1.305.862**
	Af- og nedskrivninger	-387.206	-387.206
	Driftsresultat før finansielle poster	**918.363**	**918.656**
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.271	18.933
	Andre finansielle omkostninger	-130.713	-127.942
	Årets resultat før skat	**799.920**	**809.648**
	Skat af årets resultat	-175.978	-178.112
	Årets resultat	**623.943**	**631.536**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	123.943	131.536
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	Disponeret i alt	**623.943**	**631.536**

Balance

Noter		30/9 2017	30/9 2016
1	Grunde og bygninger	15.963.774	16.350.980
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.963.774	16.350.980
	Anlægsaktiver i alt	**15.963.774**	**16.350.980**
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	383.429	453.172
	Likvide beholdninger	13.496	13.733
	Omsætningsaktiver i alt	**396.925**	**466.905**
	Aktiver i alt	**16.360.699**	**16.817.885**

Balance

Noter		30/9 2017	30/9 2016
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	4.414.678	4.290.735
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
2	**Egenkapital i alt**	**5.039.678**	**4.915.735**
	Hensættelse til udskudt skat	1.964.712	1.974.414
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.964.712**	**1.974.414**
	Gæld til kreditinstitutter	8.493.081	9.062.674
	Skyldig selskabsskat	185.680	187.814
3	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**8.678.761**	**9.250.488**
	Gæld til kreditinstitutter	580.000	580.000
	Anden gæld	97.549	97.249
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**677.549**	**677.248**
	Gældsforpligtelser i alt	**9.356.309**	**9.927.736**
	Passiver i alt	**16.360.699**	**16.817.885**

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Grunde og bygninger

	Fanøvej 5D	Fanøvej 7	I alt 30/9 2017	I alt 30/9 2016
Kostpris pr. 30/9 2016	6.144.592	13.215.712	19.360.304	19.360.304
Tilgang i året	0	0	0	0
Kostpris pr. 30/9 2017	6.144.592	13.215.712	19.360.304	19.360.304
Afskrivninger pr. 30/9 2016	767.568	2.241.757	3.009.324	2.622.118
Årets afskrivning	122.892	264.314	387.206	387.206
Afskrivninger pr. 30/9 2017	890.459	2.506.071	3.396.530	3.009.324
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2017	5.254.133	10.709.641	15.963.774	16.350.980

2. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	Udbytte
Saldo pr. 30/9 2016	125.000	4.290.735	500.000
Udbetalt udbytte	0	0	-500.000
Årets overførsel / udbytte	0	123.943	500.000
Saldo pr. 30/9 2017	125.000	4.414.678	500.000

3. Langfristet gæld

	Gæld 30/9 2016	Gæld 30/9 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld, Fanøvej 5D	3.238.943	3.045.045	198.000	2.070.000
Prioritetsgæld, Fanøvej 7	6.403.730	6.028.036	382.000	4.140.000
Skyldig selskabsskat	187.814	185.680	0	0
I alt	9.830.487	9.258.761	580.000	6.210.000

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fælles registrering af moms.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Sørensen og Lynggaard A/S' engagement hos Ringkjøbing Landbobank.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover prioritetsgæld er der til sikkerhed for engagement hos Ringkjøbing Landbobank
- Ejerpantebrev DKK 1.615.642 i 4 CU Viborg Markjorder
- Ejerpantebrev DKK 2.000.000 i 4 CC Viborg Markjorder
- Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK … 15.963.774

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SOGL Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg omfatter lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt med sin søster virksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

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 og andre driftsomkostninger.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gældsmetode 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 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.