

Revisor



Dansk Revision Frederikssund  
registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
DK-3600 Frederikssund  
frederikssund@danskrevision.dk  
www.danskrevision.dk  
Telefon: +45 47 31 70 00  
Telefax: +45 47 31 64 00  
CVR: DK 86 14 10 19  
Bank: 5036 0001024867

**Søgaard ApS**  
**Østergade 20, 1. tv.**  
**3600 Frederikssund**

**CVR-nummer 31495350**

**Årsrapport**  
**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24 .maj 2016

Palle J. G. B. Søgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Søgaard ApS  
Østergade 20, 1. tv.  
3600 Frederikssund

Hjemstedskommune:	Frederikssund
CVR-nummer:	31495350
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Palle J. G. B. Søgaard

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Søgaard ApS.

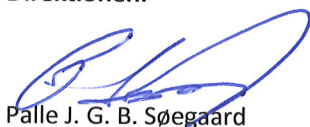
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 26. april 2016

**Direktionen:**



Palle J. G. B. Søgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Søgaard ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søgaard ApS 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, at 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 vurderingen 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 som grundlag for vores 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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ydet hovedanpartshaveren et ulovligt anpartshaverlån på DKK 5.692 inkl. forrentning. Ledelsen kan ifalde ansvar for overtrædelse af selskabslovens § 210. Forholdet er bragt i orden den 1. maj 2015.

Frederikssund, 26. april 2016

#### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019



Jens Kolby

Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, drift og vedligeholdelse af lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Restværdi udgør DKK 3.226.961.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>541.785</b>	<b>364</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-102.153	-98
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>439.632</b>	<b>265</b>
	Finansielle indtægter	527	0
	Finansielle omkostninger	-183.361	-248
	<b>Resultat før skat</b>	<b>256.798</b>	<b>17</b>
1	Skat af årets resultat	11.497	-31
	<b>Årets resultat</b>	<b>268.295</b>	<b>-13</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	26
	Overført resultat	268.295	-39
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>268.295</b>	<b>-13</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	10.350.517	9.521
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.320	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.363.837</b>	<b>9.521</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.363.837</b>	<b>9.521</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.040	1
	Tilgodehavende skat	17.976	6
	Andre tilgodehavender	6.665	43
2	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	11.934	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>46.614</b>	<b>63</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>106</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>46.614</b>	<b>169</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.410.451</b>	<b>9.690</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	1.980.958	1.981
	Overført resultat	322.626	54
	Foreslået udbytte	0	26
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.428.584</b>	<b>2.186</b>
	Hensættelser til udskudt skat	367.695	379
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>367.695</b>	<b>379</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.049.279	4.512
	Kreditinstitutter	765.147	1.591
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.814.425</b>	<b>6.103</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	158.077	138
6	Kreditinstitutter	828.573	184
	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	456.000	406
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	113.746	100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.941	49
	Anden gæld	205.410	143
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.799.747</b>	<b>1.021</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.981.868</b>	<b>7.504</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.410.451</b>	<b>9.690</b>
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1 Skat af årets resultat</b>					
Regulering af udskudt skat	-11.497	31			
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-11.497</b>	<b>31</b>			
<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>					
Tilgodehavender hos direktion	0	2			
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>2</b>			
<p>Tilgodehavende hos direktion er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, hvilket svarer til 10,05 %.</p> <p>Lånet er tilbagebetalt i året med DKK 5.692,34.</p> <p>Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.</p>					
<b>3 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	1.981	54	26	2.186
Udbetalt udbytte	0	0	0	-26	-26
Årets resultat	0	0	268	0	268
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.981</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>2.429</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år			4.064.457		4.917
<b>5 Gæld til realkreditinstitutter</b>					
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år			158.077		138
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>			<b>158.077</b>		<b>138</b>
<b>6 Kreditinstitutter</b>					
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år			176.761		92
Kreditinstitutter			651.812		92
<b>Kreditinstitutter i alt</b>			<b>828.573</b>		<b>184</b>

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

---

**7 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er ifølge vedtægterne investering i fast ejendom samt administration af ejendomme.

**8 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.207, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 10.351.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.100, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 10.351. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 1.100 er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for engagement med ejerforeninger er der tinglyst pant på TDKK 45 med pant i ovenstående grunde og bygninger.