

---

# ***Søtoften Skanderborg ApS***

Søtoften 8, 8660 Skanderborg

## **Årsrapport for 2015**

(regnskabsår 1/1 - 30/9)

---

CVR-nr. 26 05 31 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/2 2016

Søren Christensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 for Søtoften Skanderborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 10. februar 2016

## Direktion

Annemette Markvad

## Bestyrelse

Per Lilholt  
formand

Lars Erik Larsen

Hjalde Markvad

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søtoften Skanderborg ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søtoften Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 10. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael K. Dalberg

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Søtoften Skanderborg ApS Søtoften 8 8660 Skanderborg  CVR-nr.: 26 05 31 53 Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Skanderborg
<b>Bestyrelse</b>	Per Lilholt, formand Lars Erik Larsen Hjalde Markvad
<b>Direktion</b>	Annemette Markvad
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Reservevej 81 Postboks 19 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8100 Aarhus
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Adelgade 57 8660 Skanderborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom med henblik på udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 19.489, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på TDKK 28.387.

Årets resultat er påvirket positivt af kursgevinst på TDKK 18.396. Egenkapitalen er endvidere styrket i året ved kapitalforhøjelse på TDKK 8.000.

Selskabet har omlagt regnskabsåret til 1. oktober til 30. september mod tidligere 1. januar til 31. december. Indeværende regnskabsår omfatter 9 måneder.

## Kapitalberedskabet

Der er modtaget tilsagn fra kreditgivere på koncernniveau, som sikrer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at gennemføre koncernens og selskabets driftsaktiviteter i det kommende regnskabsår.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtale af indregning og måling af grunde og bygninger i note 1 til årsregnskabet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	1/1-30/9 2015 TDKK	1/1-31/12 2014 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.731</b>	<b>2.727</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-645	-22.821
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.086</b>	<b>-20.094</b>
Finansielle indtægter	3	19.410	0
Finansielle omkostninger	4	-970	-1.730
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.526</b>	<b>-21.824</b>
Skat af årets resultat	5	-37	4.776
<b>Årets resultat</b>		<b>19.489</b>	<b>-17.048</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		19.489	-17.048
		<b>19.489</b>	<b>-17.048</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	30/9 2015 TDKK	31/12 2014 TDKK
Grunde og bygninger		53.937	53.999
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>53.937</b>	<b>53.999</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.937</b>	<b>53.999</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	91
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		549	779
Andre tilgodehavender		115	0
Udskudt skatteaktiv	8	278	136
<b>Tilgodehavender</b>		<b>942</b>	<b>1.006</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88</b>	<b>144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.030</b>	<b>1.150</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.967</b>	<b>55.149</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	30/9 2015 TDKK	31/12 2014 TDKK
Selskabskapital		147	125
Reserve for opskrivninger		17.646	17.646
Overført resultat		10.594	-16.873
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>28.387</b>	<b>898</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.694	24.666
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>23.694</b>	<b>24.666</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.120	1.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		295	26.333
Selskabsskat		656	478
Anden gæld		815	1.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.886</b>	<b>29.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.580</b>	<b>54.251</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.967</b>	<b>55.149</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	125	0	17.646	-16.873	898
Kontant kapitalforhøjelse	22	7.978	0	0	8.000
Årets resultat	0	0	0	19.489	19.489
Overført fra overkurs ved emission	0	-7.978	0	7.978	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>17.646</b>	<b>10.594</b>	<b>28.387</b>

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af grunde og bygninger udgør i alt TDKK 53.937 pr. 30. september 2015, hvoraf TDKK 23.937 udgøres af den regnskabsmæssige værdi af Pilgrims domicilejendom. De resterende TDKK 30.000 udgør den opskrevne værdi af grundareal svarende til skønnet dagsværdi heraf på baggrund af forventning om gennemførelse af et ejendomsprojekt i de kommende år. Ejendomsprojektet forventes endeligt godkendt i efteråret 2016 med efterfølgende igangsætning af byggeriet i foråret 2017. Projektet forventes afsluttet inden for 3-4 år.

	1/1-30/9 2015 TDKK	1/1-31/12 2014 TDKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	645	860
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	21.961
	<b>645</b>	<b>22.821</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	19.410	0
	<b>19.410</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	142	454
Andre finansielle omkostninger	828	1.276
	<b>970</b>	<b>1.730</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	37	242
Årets udskudte skat	0	-5.018
	<b>37</b>	<b>-4.776</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	37	-4.776
Skat af egenkapitalbevægelser	0	4.977
	<b>37</b>	<b>-4.776</b>

# Noter til årsrapporten

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	60.175
Tilgang i årets løb	583
Kostpris 30. september	<u>60.758</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>22.623</u>
Opskrivninger 30. september	<u>22.623</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	28.799
Årets afskrivninger	645
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>29.444</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>53.937</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 147 anparter à nominelt TDKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>30/9 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	TDKK	TDKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-278	-136
Overført til udskudt skatteaktiv	278	136
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>278</u>	<u>136</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>278</u></b>	<b><u>136</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>30/9 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	18.814	19.786
Mellem 1 og 5 år	4.880	4.880
Langfristet del	<u>23.694</u>	<u>24.666</u>
Inden for 1 år	<u>1.120</u>	<u>1.120</u>
	<b><u>24.814</u></b>	<b><u>25.786</u></b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	53.937	53.999
---	--------	--------

Ejerpantebreve på TDKK 10.000 med pant i fast ejendom er stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitut for koncernselskaber under Pilgrim Holding ApS.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har for selskaberne i Pilgrim Holding ApS koncernen stillet selvskyldnerkaution over for selskabets bankforbindelse på maksimalt TDKK 61.000.

# Noter til årsrapporten

## 11 Ejerforhold

Selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som datterselskab, er Markvad Invest ApS.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Søtoften Skanderborg ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse, kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, herunder gevinst og tab ved salg.



# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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 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.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.