
Søtoften Skanderborg ApS

Søtoften 8, 8660 Skanderborg

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 26 05 31 53

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /2 2018

Søren Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24. januar 2018

Direktion

Annemette Markvad

Bestyrelse

Per Lilholt
formand

Ole Byriel

Hjalde Markvad

Andreas Hommelhoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Søtoften Skanderborg ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Søtoften Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Skive, den 24. januar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael K. Dalberg

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søtoften Skanderborg ApS Søtoften 8 8660 Skanderborg CVR-nr.: 26 05 31 53 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemstedskommune: Skanderborg
Bestyrelse	Per Lilholt, formand Ole Byriel Hjalde Markvad Andreas Hommelhoff
Direktion	Annemette Markvad
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Advokat	Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8100 Aarhus
Pengeinstitut	Nordea A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på TDKK 30, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på TDKK 28.577.

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. oktober - 30. september

	Note	1/10 2016 - 30/9 2017 TDKK	1/10 2015 - 30/9 2016 TDKK
Bruttofortjeneste		1.562	1.779
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-860</u>	<u>-860</u>
Resultat før finansielle poster		702	919
Finansielle indtægter	3	94	27
Finansielle omkostninger	4	<u>-836</u>	<u>-664</u>
Resultat før skat		-40	282
Skat af årets resultat	5	<u>10</u>	<u>-62</u>
Årets resultat		<u>-30</u>	<u>220</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-30</u>	<u>220</u>
		<u>-30</u>	<u>220</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Grunde og bygninger		52.685	53.545
Projektudviklingsomkostninger		2.318	0
Materielle anlægsaktiver	6	55.003	53.545
Anlægsaktiver		55.003	53.545
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.820	6.752
Andre tilgodehavender		0	1
Udskudt skatteaktiv	7	657	467
Tilgodehavender		5.477	7.220
Likvide beholdninger		9	1
Omsætningsaktiver		5.486	7.221
Aktiver		60.489	60.766

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		147	147
Reserve for opskrivninger		17.646	17.646
Overført resultat		10.784	10.814
Egenkapital	8	28.577	28.607
Ansvarlig lånekapital		5.854	5.067
Gæld til realkreditinstitutter		21.143	22.470
Langfristede gældsforpligtelser	9	26.997	27.537
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.230	1.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.496	2.513
Selskabsskat		180	908
Anden gæld		9	81
Kortfristede gældsforpligtelser		4.915	4.622
Gældsforpligtelser		31.912	32.159
Passiver		60.489	60.766
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	
Egenkapital 1. oktober	147	17.646	10.814	28.607
Årets resultat	0	0	-30	-30
Egenkapital 30. september	147	17.646	10.784	28.577

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af grunde og bygninger udgør i alt TDKK 52.685 pr. 30. september 2017, hvoraf TDKK 22.685 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, der er endeligt godkendt i efteråret 2017, forventes afsluttet inden for 3 – 4 år.

	1/10 2016 - 30/9 2017 TDKK	1/10 2015 - 30/9 2016 TDKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	860	860
	860	860
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	94	27
	94	27
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	76	0
Andre finansielle omkostninger	760	664
	836	664
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	180	251
Årets udskudte skat	-190	-189
	-10	62

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Projektudvikling somkostninger TDKK
Kostpris 1. oktober	61.225	0
Tilgang i årets løb	0	2.318
Kostpris 30. september	<u>61.225</u>	<u>2.318</u>
Opskrivninger 1. oktober	<u>22.623</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september	<u>22.623</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	30.303	0
Årets afskrivninger	860	0
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>31.163</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>52.685</u>	<u>2.318</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	

7 Udskudt skatteaktiv

	2017 TDKK	2016 TDKK
Materielle anlægsaktiver	-657	-467
Overført til udskudt skatteaktiv	657	467
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
Opgjort skatteaktiv	<u>657</u>	<u>467</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>657</u>	<u>467</u>

8 Egenkapital

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

Noter til årsregnskabet

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:

	2017 TDKK	2016 TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	5.854	5.067
Langfristet del	5.854	5.067
Inden for 1 år	0	0
	5.854	5.067
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.222	17.990
Mellem 1 og 5 år	4.921	4.480
Langfristet del	21.143	22.470
Inden for 1 år	1.230	1.120
	22.373	23.590

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	52.685	53.545
---	--------	--------

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søtoften Skanderborg ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 13.200 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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