

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Søfryd ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

13. regnskabsår

CVR-nr : 26 94 11 21

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 30. september 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Søfryd ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 26 94 11 21
Regnskabsår: 1/7 2015 - 30/6 2016

Bestyrelse

Kim Dencher Johansen
Peter Nielsen
Børge Nielsen

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:**

Michel Mandrup

Moderselskab

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk 50%
P. Nielsen Holding ApS, Frederiksværk 50%

Datterselskaber

Skovgårds Have ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 30. september 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

I bestyrelsen

Kim Dencher Johansen

Peter Nielsen

Børge Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søfryd ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søfryd ApS for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016, 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, 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, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Kgs. Lyngby den 30. september 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er at erhverve, udleje og drive ejendomme, investering og finansiering, gennemførelse af byggeprojekter samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 7.468.972. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 301.276.465 og en egenkapital på kr. 38.120.484.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har anvendt reglerne for regnskabsklasse C for posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,76%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Investeringsaktiver under udførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt løbende byggeomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter finansielle kontrakter. Værdireguleringen foretages på egenkapitalen.

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2015 - 30/6 2016**

<u>Note</u>	2015/2016	2014/2015
Bruttofortjeneste	18.171.055	13.018.168
Resultat før afskrivninger	18.171.055	13.018.168
Afskrivninger	0	-12.153
Andre driftsomkostninger	-4.504.956	-2.777.799
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.283.337	-43.739
Resultat af ordinær primær drift	14.949.436	10.184.477
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	974.780	-1.320.976
1 Finansielle indtægter	454.387	300.473
2 Finansielle omkostninger	-7.069.195	-5.131.796
Resultat før skat	9.309.408	4.032.178
Skat af årets resultat	-1.840.436	-1.260.634
Årets resultat	7.468.972	2.771.544
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	7.468.972	2.771.544
Disponeret i alt	7.468.972	2.771.544

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	278.897.059	207.009.447
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7.455.745	10.063.877
Materielle anlægsaktiver i alt	286.352.804	217.073.324
Finansielle anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	974.780	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	974.780	0
4 Anlægsaktiver i alt	287.327.584	217.073.324
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.789.179	46.707
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.381.324	7.392.831
Andre tilgodehavender	248.043	93.906
Periodeafgrænsningsposter	27.419	293.253
Tilgodehavender i alt	13.445.965	7.826.697
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	502.916	11.606.400
Likvide beholdninger i alt	502.916	11.606.400
5 Omsætningsaktiver i alt	13.948.881	19.433.097
Aktiver i alt	301.276.465	236.506.421

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Egenkapital		
6 Selskabskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	37.995.484	37.996.021
Egenkapital i alt	38.120.484	38.121.021
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	14.902.437	13.237.812
Hensatte forpligtigelser i alt	14.902.437	13.237.812
Langfristede gældsforpligtigelser		
8 Prioritetsgæld	205.016.722	113.879.405
Bankgæld	6.494.584	11.529.105
9 Selskabsskat	83.582	454.251
Anden gæld	2.095.764	3.304.202
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	213.690.652	129.166.963
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	1.450.000	925.000
Bankgæld	4.175.152	25.707.860
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.206.057	4.901.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.857.679	7.980.715
Gæld til tilknyttede virksomheder	127.742	242.928
Gæld til associerede virksomheder	0	90.122
10 Selskabsskat	160.240	468.409
Anden gæld	143.477	42.994
Periodeafgrænsningsposter	20.442.545	15.620.847
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	34.562.892	55.980.625
Gældsforpligtigelser i alt	248.253.544	185.147.588
Passiver i alt	301.276.465	236.506.421
11 Sikkerheder og pantsætninger		
12 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
13 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

2015/2016

Note

1 Finansielle indtægter

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 361.

2 Finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 158.

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Skovgårds Have ApS, Frederiksværk	1.024.102	974.780	100%

4 Anlægsaktiver

Der er indregnet renter t.kr. 8.540 i posten Materielle anlægsaktiver.

5 Omsætningssaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 11.184 efter 1 år.

6 Selskabskapital

Anpartskapital, primo

125.000

Selskabskapital i alt

125.000

7 Overført resultat

Overført resultat, primo

37.996.021

Overført resultat, overført ved spaltning

-2.651.578

Årets overførte resultat

7.468.972

Årets kursregulering finansielle kontrakter

-4.817.931

Overført resultat i alt

37.995.484

8 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 198.799.

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
9 Selskabsskat	
Selskabsskat, primo	454.251
Selskabsskat ovf. til kortfristet gæld	-454.251
Skat af årets resultat	175.811
Selskabsskat tilknyttede virksomheder	197.771
Betalt ordinær a'contoskat	-290.000
Selskabsskat i alt	83.582
10 Selskabsskat	
Selskabsskat, primo	468.409
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	454.251
Regulering af tidligere års skat, renter	21.535
Betalt ordinær a'contoskat	-294.000
Restskat	-489.955
Selskabsskat i alt	160.240

11 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og prioritetslignende banklån t.kr. 213.449 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 286.353.

Bankgæld t.kr. 2.594 på balancedagen, har bankindestående t.kr. 2.050 i sikkerhedsdepot deponeret af selskabet samt selvskyldnerkaution af tredjemand.

Bankgæld t.kr. 1.093 på balancedagen, har ejerpantebreve t.kr. 7.220 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 8.576, i sikkerhedsdepot deponeret af selskabet samt selvskyldnerkaution af tredjemand.

Bankgæld t.kr. 6.982 på balancedagen, har ejerpantebreve t.kr. 23.500 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 20.091, stillet til sikkerhed samt selvskyldnerkaution af tredjemand.

Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -20.407. De finansielle kontrakter udløber 2017 (t.kr. -966), 2020 (t.kr. -3.062) og 2038 (t.kr. -16.378).

Noter til årsregnskabet

2015/2016

Note

12 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 244. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

13 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Børge Nielsen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Søfryd ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 94.18.240.5

04-10-2016 kl. 13:52:58 UTC

NEM ID 

Peter Nielsen

direktør

På vegne af: Søfryd ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 94.18.240.5

04-10-2016 kl. 13:54:00 UTC

NEM ID 

Peter Nielsen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Søfryd ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 94.18.240.5

04-10-2016 kl. 13:54:00 UTC

NEM ID 

Kim Dencher Johansen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Søfryd ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

04-10-2016 kl. 14:07:26 UTC

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 176.22.251.194

04-10-2016 kl. 19:05:00 UTC

NEM ID 

Kim Dencher Johansen

dirigent

På vegne af: Søfryd ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

05-10-2016 kl. 04:49:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8SN0P-F1XQU-KVKYC-G88L7-XMMVM-6ZAJN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>