

SØFTEN A/S
VIDALSVEJ 6, 9230 SVENSTRUP
ÅRSRAPPORT
2019/20
11. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. januar 2021**

Henrik Ellegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søften A/S Vidalsvej 6 9230 Svenstrup
	CVR-nr.: 32 46 82 84 Stiftet: 17. september 2009 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Steen D. Pedersen, formand Henrik Ellegaard Finn Jakobsen
Direktion	Henrik Ellegaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Søften A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 7. januar 2021

Direktion:

Henrik Ellegaard

Bestyrelse:

Steen D. Pedersen
Formand

Henrik Ellegaard

Finn Jakobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Søften A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søften A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

Aalborg, den 7. januar 2021

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultatet anses for tilfredsstillende. Resultatet svarer til forventningerne fra sidste år.

Der forventes et tilfredsstillende resultat næste år.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.334.350	5.204
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-886.150	-886
DRIFTSRESULTAT		4.448.200	4.318
Finansielle omkostninger.....		-365.358	-890
RESULTAT FØR SKAT		4.082.842	3.428
Skat af årets resultat.....	1	-898.217	-754
ÅRETS RESULTAT		3.184.625	2.674
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.600.000	2.300
Overført resultat.....		584.625	374
I ALT		3.184.625	2.674

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		39.406.097	40.292
Materielle anlægsaktiver.....	2	39.406.097	40.292
ANLÆGSAKTIVER.....		39.406.097	40.292
Periodeafgrænsningsposter.....		200.528	222
Tilgodehavender.....		200.528	222
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		200.528	222
AKTIVER.....		39.606.625	40.514

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		9.578.708	8.735
Forslag til udbytte.....		2.600.000	2.300
EGENKAPITAL.....		12.678.708	11.535
Hensættelse til udskudt skat.....		1.733.017	1.511
HENSATTE FORPLIGTELSE		1.733.017	1.511
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.579.079	17.501
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.579.079	17.501
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.946.520	1.995
Gæld til pengeinstitutter.....		446.859	842
Selskabsskat.....		609.672	324
Anden gæld.....	4	6.612.770	6.806
Kortfristede gældsforpligtelser		9.615.821	9.967
GÆLDSFORPLIGTELSE		25.194.900	27.468
PASSIVER		39.606.625	40.514
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	500.000	8.734.525	2.300.000	11.534.525
Betalt udbytte.....			-2.300.000	-2.300.000
Sikringsinstrumenter.....		259.558		259.558
Forslag til årets resultatdisponering.....		584.625	2.600.000	3.184.625
Egenkapital 30. september 2020.....	500.000	9.578.708	2.600.000	12.678.708

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	676.463	532		
Regulering af udskudt skat.....	221.754	222		
	898.217	754		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2019.....		54.367.970		
Kostpris 30. september 2020.....		54.367.970		
Afskrivninger 1. oktober 2019.....		14.075.723		
Årets afskrivninger		886.150		
Afskrivninger 30. september 2020.....		14.961.873		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		39.406.097		
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	1/10 2019 gæld i alt	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	19.495.842	17.525.599	1.946.520	7.856.551
	19.495.842	17.525.599	1.946.520	7.856.551
 Anden gæld				 4
Selskabet har indgået renteswapaftaler, der har en regnskabsmæssig værdi på -899 t.kr. pr. 30. september 2020 mod -1.222 t.kr. pr. 30. september 2019. Den negative markedsværdi af indgåede renteswaps vil senest den 30. september 2026 udgøre 0 t.kr. Renteswaps sikrer en fast rente frem til 30. september 2026.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut er der udstedt pantebreve og ejerpantebreve på i alt 47.189 tkr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020 på 39.406 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søften A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renteindtægter og renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og derefter på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen indeholder endvidere rentekomkostninger og øvrige finansielle omkostninger i forbindelse med opførelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	50%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Forelægger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.”

Henrik Ellegaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-12 09:50:16Z

NEM ID 

Henrik Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-12 09:50:16Z

NEM ID 

Finn Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-800889386746

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-12 10:28:07Z

NEM ID 

Steen Damsgård Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-137407453475

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-12 11:39:21Z

NEM ID 

Mads Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1265285145927

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-01-12 11:52:12Z

NEM ID 

Henrik Ellegaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-982758468628

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-01-25 08:16:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7Y0V0-Y4YA-E451N-AADE0-SVCDG-8NPY4

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>