

SØFTEN A/S
VIDALSVEJ 6, 9230 SVENSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. januar 2024

Henrik Ellegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
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 Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 12. januar 2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 ledelsen 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 12. januar 2024

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultatet anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.022.950	5.603.630
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-179.045	-179.045
DRIFTSRESULTAT		5.843.905	5.424.585
Finansielle indtægter.....		9.880	0
Finansielle omkostninger.....		-269.862	-301.570
RESULTAT FØR SKAT		5.583.923	5.123.015
Skat af årets resultat.....	1	-1.228.614	-1.127.174
ÅRETS RESULTAT		4.355.309	3.995.841
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.000.000
Overført resultat.....		4.355.309	995.841
I ALT		4.355.309	3.995.841

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		38.161.857	38.340.902
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		8.000.621	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	46.162.478	38.340.902
ANLÆGSAKTIVER.....		46.162.478	38.340.902
Andre tilgodehavender.....	3	726.917	823.699
Periodeafgrænsningsposter.....		138.144	157.562
Tilgodehavender.....		865.061	981.261
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		865.061	981.261
AKTIVER.....		47.027.539	39.322.163

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for sikringstransaktioner.....		639.132	714.622
Overført overskud.....		16.166.594	11.811.285
Forslag til udbytte.....		0	3.000.000
EGENKAPITAL.....		17.305.726	16.025.907
Hensættelse til udskudt skat.....		3.230.286	2.332.086
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.230.286	2.332.086
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.143.784	11.821.954
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.143.784	11.821.954
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.741.304	1.819.923
Gæld til pengeinstitutter.....		4.629.111	411.563
Selskabsskat.....		143.297	897.945
Anden gæld.....		9.834.031	6.012.785
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.347.743	9.142.216
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.491.527	20.964.170
PASSIVER.....		47.027.539	39.322.163
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	500.000	714.622	11.811.285	3.000.000	16.025.907
Forslag til resultatdisponering.....			4.355.309		4.355.309
Betalt udbytte.....				-3.000.000	-3.000.000
Sikringsinstrumenter.....		-75.490			-75.490
Egenkapital 30. september 2023.....	500.000	639.132	16.166.594	0	17.305.726

NOTER

				Note
Skat af årets resultat				1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	330.414	749.858		
Regulering af udskudt skat.....	898.200	377.316		
	1.228.614	1.127.174		
 Materielle anlægsaktiver				 2
		Materielle anlægsaktiver under udførelse		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2022.....	54.367.970	0		
Tilgang.....	0	8.000.621		
Kostpris 30. september 2023.....	54.367.970	8.000.621		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	16.027.068			
Årets afskrivninger	179.045			
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	16.206.113			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	38.161.857	8.000.621		
 Andre tilgodehavender				 3
Selskabet har indgået renteswapaftaler, der har en regnskabsmæssig værdi på 727 t.kr. pr. 30. september 2023 mod 824 t.kr. pr. 30. september 2022. Den positive markedsværdi af indgåede renteswaps vil senest den 30. september 2026 udgøre 0 t.kr. Renteswaps sikrer en fast rente frem til 30. september 2026.				
 Langfristede gældsforpligtelser				 4
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.885.088	1.741.304	2.409.657	13.641.877
	11.885.088	1.741.304	2.409.657	13.641.877
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut er der udstedt pantebreve og ejerpantebreve på i alt 73.014 tkr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023 på 46.162 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søften A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renteindtægter og rentekomkostninger.

Skat

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

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.....	30 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 eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger 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.

Genindvindingsværdi er 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af 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 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

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 nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien 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 eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

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.”

Steen Damsgård Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7abd083e-5a5e-4849-85af-6a5bb94d2882

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-01-12 07:09:27 UTC



Henrik Ellegaard

Direktør

Serienummer: d1509bec-c164-4be0-8c91-2b8105e0fd99

IP: 188.114.xxx.xxx

2024-01-12 07:18:24 UTC



Henrik Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d1509bec-c164-4be0-8c91-2b8105e0fd99

IP: 188.114.xxx.xxx

2024-01-12 07:18:24 UTC



Finn Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eac6cffe-1246-4cea-9844-de97194b2d6c

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-01-15 07:51:50 UTC



Mads Madsen

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4b106d14-ebea-44a6-9ba2-a3692d873f7d

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-01-15 08:07:43 UTC



Henrik Ellegaard

Dirigent

Serienummer: d1509bec-c164-4be0-8c91-2b8105e0fd99

IP: 188.114.xxx.xxx

2024-01-26 06:34:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: KBCGV-XQ2EF-WCTXL-S85Z8-0K85Q-KIAG

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 tidsstempelt 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/validator**