
Sorana Ejendomme ApS

Hauchsvej 4, 4180 Sorø

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 35 22 49 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/12 2016

Peter Knudsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Sorana Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 13. december 2016

Direktion

Peter Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sorana Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sorana Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Slagelse, den 13. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

Jesper Ehlers
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sorana Ejendomme ApS
Hauchsvej 4
4180 Sorø

CVR-nr.: 35 22 49 98
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Sorø

Direktion

Peter Knudsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Sorana Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af ejendomme, samt udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 255.952, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 576.948.

Selskabets lejer er i regnskabsåret gået konkurs, hvilket har betydet tomgang i selskabets lejemål. Som følge heraf har selskabet sat ejendommen til salg, med henblik på at realisere denne, til brug for afvikling af selskabets gældsforpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen indgået en salgsaftale på selskabets ejendom. Med den indgåede salgsaftale er selskabets egenkapital retableret og selskabet fremstår herefter likvidt og solvent.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab		-141.424	-156.890
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-57.064	-57.064
Resultat før finansielle poster		-198.488	-213.954
Finansielle indtægter	2	49	3.301
Finansielle omkostninger	3	-129.705	-116.565
Resultat før skat		-328.144	-327.218
Skat af årets resultat	4	72.192	-2.764
Årets resultat		-255.952	-329.982

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-255.952	-329.982
		-255.952	-329.982

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		0	2.761.426
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87.463	136.463
Materielle anlægsaktiver	5	87.463	2.897.889
Anlægsaktiver		87.463	2.897.889
Varebeholdninger		2.753.362	0
Andre tilgodehavender		17.330	0
Udskudt skatteaktiv	6	8.171	0
Selskabsskat		57.774	0
Periodeafgrænsningsposter		7.900	7.372
Tilgodehavender		91.175	7.372
Omsætningsaktiver		2.844.537	7.372
Aktiver		2.932.000	2.905.261

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-656.948	-400.996
Egenkapital		-576.948	-320.996
Hensættelse til udskudt skat	6	0	6.247
Hensatte forpligtelser		0	6.247
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.058.100
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	2.058.100
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.014.036	45.000
Kreditinstitutter		659.575	755.590
Gæld til tilknyttede virksomheder		825.337	229.404
Selskabsskat		0	9.682
Anden gæld		10.000	122.234
Kortfristede gældsforpligtelser		3.508.948	1.161.910
Gældsforpligtelser		3.508.948	3.220.010
Passiver		2.932.000	2.905.261
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	-400.996	-320.996
Årets resultat	0	-255.952	-255.952
Egenkapital 30. september	80.000	-656.948	-576.948

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	57.064	57.064
	<u>57.064</u>	<u>57.064</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	3.301
Andre finansielle indtægter	49	0
	<u>49</u>	<u>3.301</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	33.891	10.382
Andre finansielle omkostninger	95.814	106.183
	<u>129.705</u>	<u>116.565</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-57.774	9.682
Årets udskudte skat	-14.418	-6.918
	<u>-72.192</u>	<u>2.764</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	2.781.180	245.000
Overførsler i årets løb	-2.781.180	0
Kostpris 30. september	<u>0</u>	<u>245.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	19.754	108.537
Årets afskrivninger	8.064	49.000
Overførsler i årets løb	-27.818	0
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>0</u>	<u>157.537</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>	<u>87.463</u>

6 Udskudt skatteaktiv

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Materielle anlægsaktiver	19.200	6.247
Varebeholdninger	-20.650	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-6.721	0
Overført til udskudt skatteaktiv	8.171	0
	<u>0</u>	<u>6.247</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	<u>8.171</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>8.171</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	1.565.979
Mellem 1 og 5 år	0	492.121
Langfristet del	<u>0</u>	<u>2.058.100</u>
Inden for 1 år	<u>2.014.036</u>	<u>45.000</u>
	<u>2.014.036</u>	<u>2.103.100</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>0</u>	<u>2.761.426</u>
Varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.753.362</u>	<u>0</u>

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Knudsen Holding II ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Knudsen Holding II ApS	Sorø

Koncernrapporten for Knudsen Holding II ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Næstvedvej 60
4180 Sorø

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sorana Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger og administration samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

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

Øvrige bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for handelsvarer vedrører ejendomme til videresalg. Kostprisen omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer, ejendomsskat og renter.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Regnskabspraksis

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

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

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