



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
L. Frandsensvej 2 A  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SØFÆLDE SKOV- OG EJENDOMSELSKAB APS**

**NABGYDEN 50, 5600 FAABORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. marts 2017

---

Torben Storm Nielsen

**CVR-NR. 36 06 56 13**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Søfælde Skov- og Ejendomsselskab ApS Nabgyden 50 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 36 06 56 13 Stiftet: 26. maj 1971 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Allan Bo Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Klosterplads 2 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Søfælde Skov- og Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 23. marts 2017

Direktion:

---

Allan Bo Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Søfælde Skov- og Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Søfælde Skov- og Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 23. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og skovejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Den tidligere ejede savværksejendom er afhændet i regnskabsåret. Årets resultat 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. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>329.595</b>	<b>524.015</b>
Afskrivninger.....		-12.642	-1.872
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		5.712.917	13.849.724
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.029.870</b>	<b>14.371.867</b>
Finansielle indtægter.....		255.752	100.305
Finansielle omkostninger.....	2	-14.854	-21.264
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.270.768</b>	<b>14.450.908</b>
Skat af ordinært resultat.....	3	-11.901	-162.154
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.258.867</b>	<b>14.288.754</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
anlægsaktiver.....		20.000.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-13.741.133	14.288.754
<b>I ALT</b> .....		<b>6.258.867</b>	<b>14.288.754</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		14.000.000	10.089.551
Andre anlæg.....		89.448	20.590
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>14.089.448</b>	<b>10.110.141</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.089.448</b>	<b>10.110.141</b>
Tilgodehavende fra salg.....		20.201	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		456.853	541.828
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		258	258
Andre tilgodehavender.....		12.530.816	12.293.981
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.008.128</b>	<b>12.836.067</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>9.698.584</b>	<b>7.577.925</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>22.706.712</b>	<b>20.413.992</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.796.160</b>	<b>30.524.133</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		14.786.315	28.527.448
Forslag til udbytte.....		20.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>35.286.315</b>	<b>29.027.448</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		419.711	525.290
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>419.711</b>	<b>525.290</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.689	33.469
Gæld til tilknyttede selskaber.....		815.998	770.892
Selskabsskat.....		117.480	92.308
Anden gæld.....		101.967	74.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.090.134</b>	<b>971.395</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.090.134</b>	<b>971.395</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.796.160</b>	<b>30.524.133</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	14.854	21.264	
	<b>14.854</b>	<b>21.264</b>	
<b>Skat af ordinært resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	117.480	92.308	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-400.000	
Regulering af udskudt skat.....	-105.579	469.846	
	<b>11.901</b>	<b>162.154</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg	
Kostpris 1. januar 2016.....	13.926.650	165.421	
Tilgang.....	0	81.500	
Afgang.....	-3.551.272	-142.959	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>10.375.378</b>	<b>103.962</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	144.831	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-142.959	
Årets afskrivninger.....	0	12.642	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>14.514</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-3.837.099	0	
Årets værdireguleringer.....	5.710.449	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	1.751.272	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>3.624.622</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>14.000.000</b>	<b>89.448</b>	

Investeringsejendommen er prissat efter salgspriser på danske skove, der er anvendt en pris på 120 tkr. pr. ha. som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på markedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

## NOTER

## Note

## Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	28.527.448	0	29.027.448
Forslag til årets resultatdisponering.....		-13.741.133	20.000.000	6.258.867
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>14.786.315</b>	<b>20.000.000</b>	<b>35.286.315</b>

## Eventualposter mv.

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst .

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K. Søfælde ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Ingen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Søfælde Skov- og Ejendomsselskab ApS for 2016 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****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5-7 år	0%
---	--------	----

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **Tilgodehavender**

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

## 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.