



TIL ERHVERVSSTYRELSEN

SOF Ejendomme A/S

Røgerivej 1, 4583 Sjællands Odde

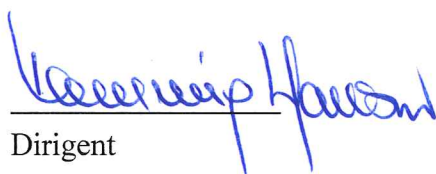
CVR-nr. 66 43 16 14

Årsrapport

1. november 2015 - 31. oktober 2016

65. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19/1 2017.


Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

Påtegninger:

Ledelsespåtegning side 1

Den uafhængige revisors erklæringer side 2 - 3

Ledelsesberetning m.v.:

Selskabsoplysninger side 4

Ledelsesberetning side 5

Årsregnskab 1. november 2015 - 31. oktober 2016

Anvendt regnskabspraksis side 6 - 9

Resultatopgørelse for 2015/2016 side 10

Balance pr. 31. oktober 2016 side 11 - 12

Noter side 13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 for SOF Ejendomme 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. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sjællands Odde, den 13. januar 2017

Direktion: 19/1-17



Steen Henriksen

Bestyrelse:



Grethe Henriksen



Steen Henriksen



Birgitte Henriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.

Til kapitalejerne i SOF Ejendomme A/S.

Påtegning på årsregnskabet:

Vi har revideret årsregnskabet for SOF Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 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:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

---fortsættes---

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT:

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 13. januar 2017

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44


Flemming Hansen
statsautoriseret revisor



SELSKABSOPLYSNINGER.

Selskabet: SOF Ejendomme A/S
Røgerivej 1
4583 Sjællands Odde

CVR.nr.: 66 43 16 14
Stiftet: 17. december 1951
Hjemsted: Odsherred kommune
Regnskabsår: 1. november - 31. oktober

Bestyrelse: Grethe Henriksen
Steen Henriksen
Birgitte Henriksen

Direktion: Steen Henriksen

Revision: Revisionsfirmaet Flemming Hansen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ahlgade 15-17
4300 Holbæk

LEDELSESBERETNING.

Hovedaktiviteter:

Selskabets aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom og anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i indeværende regnskabsår nedskrevet ejendomme med t.kr. 3.374 til genindvindingsværdi.

Årets resultat kr. -3.538.637 anses ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for SOF Ejendomme A/S for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer fra klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning, hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

RESULTATOPGØRELSEN.

Bruttotab:

I bruttotab er indregnet lejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger omfattende omkostninger til administration m.v.

Andre driftsomkostninger:

I andre driftsomkostninger er indregnet tab ved salg af ejendom.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat:

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.

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet SOF-Odden Caviar ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCEN.

Materielle anlægsaktiver:

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

Såfremt dagsværdien er mindre end kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger foretages der nedskrivning af ejendommene til denne lavere værdi.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

---fortsættes---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

BALANCEN - FORTSAT.

Materielle anlægsaktiver - fortsat:

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

Bygninger 20 - 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen efter den indre værdis metode. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af datterselskabernes resultat efter fuld eliminering af intern avance.

Tilgodehavender:

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

Værdipapirer:

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte:

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

---fortsættes---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

BALANCEN - FORTSAT.

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser, indgået før 1. januar 2002, er indregnet til nominal værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/2016.

	note	2015/2016 kr.	2014/2015 i 1.000 kr.
BRUTTOTAB		-335.131	865
Af- og nedskrivninger		3.482.460	167
Andre driftsomkostninger		<u>358.399</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.		-4.175.990	698
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-238.209	82
Andre finansielle indtægter		6.429	1
Finansielle omkostninger	1	<u>145.867</u>	<u>226</u>
RESULTAT FØR SKAT		-4.553.637	555
Skat af årets resultat	2	<u>-1.015.000</u>	<u>-73</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u><u>-3.538.637</u></u>	<u><u>628</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte for regnskabsåret		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-7.531
Overført resultat		<u>-3.738.637</u>	<u>7.959</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>		<u><u>-3.538.637</u></u>	<u><u>628</u></u>



BALANCE PR. 31. OKTOBER 2016.

	note	2015/2016 kr.	2014/2015 i 1.000 kr.
AKTIVER:			
Grunde og bygninger		<u>3.546.534</u>	<u>7.578</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	3	<u>3.546.534</u>	<u>7.578</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>227.948</u>	<u>14.466</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	4	<u>227.948</u>	<u>14.466</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>		<u>3.774.482</u>	<u>22.044</u>
Selskabsskat		168.320	147
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		400.364	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>852</u>
TILGODEHAVENDER		<u>568.684</u>	<u>999</u>
VÆRDIPAPIRER		<u>6.400.412</u>	<u>0</u>
LIKVIDER		<u>1.149.023</u>	<u>8</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>		<u>8.118.119</u>	<u>1.007</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>11.892.601</u>	<u>23.051</u>

BALANCE PR. 31. OKTOBER 2016.

	note	2015/2016 kr.	2014/2015 i 1.000 kr.
PASSIVER:			
Selskabskapital	5	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	0	0
Overført resultat	7	8.737.578	12.476
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8	200.000	200
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>9.437.578</u>	<u>13.176</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.015
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>		<u>0</u>	<u>1.015</u>
Gæld pengeinstitutter		2.316.807	2.527
<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	9	<u>2.316.807</u>	<u>2.527</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	9	0	0
Sambeskatningsbidrag		0	30
Gæld tilknyttede virksomheder		0	6.216
Anden gæld		138.216	87
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>138.216</u>	<u>6.333</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>2.455.023</u>	<u>8.860</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>11.892.601</u>	<u>23.051</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	10		

NOTER.

	2015/2016	2014/2015 i
<u>Note 1. Finansielle omkostninger:</u>	<u>kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.620	155
Øvrige finansielle omkostninger	<u>123.247</u>	<u>71</u>
	<u>145.867</u>	<u>226</u>

Note 2. Skat af årets resultat:

Sambeskatningsbidrag	0	30
Regulering af udskudt skat	<u>-1.015.000</u>	<u>-103</u>
	<u>-1.015.000</u>	<u>-73</u>

Grunde og bygninger

Note 3. Materielle anlægsaktiver:

Kostpris pr. 1. november 2015	11.170.557
Afgang	<u>-597.175</u>
Kostpris pr. 31. oktober 2016	<u>10.573.382</u>
Afskrivninger pr. 1. november 2015	3.592.164
Årets af-/nedskrivninger	3.482.460
Afskrivninger afgang	<u>-47.776</u>
Afskrivninger pr. 31. oktober 2016	<u>7.026.848</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober 2016	<u>3.546.534</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015	<u>11.290.200</u>

NOTER.

Kapital-
andele i
tilknyttede
virksomheder

Note 4. Finansielle anlægsaktiver:

Anskaffelsessum pr. 1. november 2015	7.576.570
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31. oktober 2016	<u>7.576.570</u>
Værdiregulering pr. 1. november 2015	6.889.587
Årets resultatandel	-238.209
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	<u>-14.000.000</u>
Værdireguleringer pr. 31. oktober 2016	<u>-7.348.622</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. oktober 2016	<u>227.948</u>

Kapitalandele i tilknyttede

virksomheder:

	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Årets udbytte</u>
SOF-Odden Caviar ApS	<u>100%</u>	<u>227.948</u>	<u>-238.209</u>	<u>0</u>

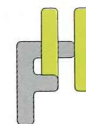
Note 5. Selskabskapital:

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015 i</u>
	<u>kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
Selskabskapital pr. 1. november 2015	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Selskabskapital pr. 31. oktober 2016	<u>500.000</u>	<u>500</u>

Selskabskapitalen består af 500 kapitalandele á nominelt kr. 1.000. Ingen af andelene er tillagt særlige rettigheder.

NOTER.

	2015/2016	2014/2015 i
<u>Note 6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode:</u>	kr.	1.000 kr.
Saldo pr. 1. november 2015	0	7.531
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-7.531</u>
Saldo pr. 31. oktober 2016	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
 <u>Note 7. Overført resultat:</u>		
Overført resultat pr. 1. november 2015	12.476.215	4.517
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>-3.738.637</u>	<u>7.959</u>
Overført resultat pr. 31. oktober 2016	<u><u>8.737.578</u></u>	<u><u>12.476</u></u>
 <u>Note 8. Foreslået udbytte for regnskabsåret:</u>		
Saldo pr. 1. november 2015	200.000	500
Udloddet udbytte	-200.000	-500
Foreslået udbytte for regnskabsåret 2015/2016	<u>200.000</u>	<u>200</u>
	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>200</u></u>
 <u>Note 9. Langfristede gældsforpligtelser:</u>		
Gæld pengeinstitutter	2.316.807	2.527
- heraf afdrag inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u><u>2.316.807</u></u>	<u><u>2.527</u></u>
Langfristede gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



NOTER.

Note 10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 4.760.000 med pant i matr.nr. 12 ax og 12 be, Yderby by, Odden, ejerpantebrev nom. kr. 184.000 med pant i matr.nr. 12 dr i ejendommen beliggende Vestre Havnevej 17, 4583 Sjællands Odde.

Selskabet er sambeskattet med det danske datterselskab og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter som udbytteskat, renter og royaltyskat indenfor sambeskatningskredsen.

