

Casa Futura Sjælland ApS

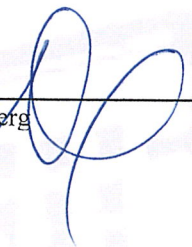
Torvet 1a
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 41 08 01

Årsrapport for regnskabsåret 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19 / 6 2014

Jon Søberg
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Casa Futura Sjælland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. juni 2014

Direktion

Jon Søberg



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Casa Futura Sjælland ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Casa Futura Sjælland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Kapitalandelene i Koopmanns Gård A/S er værdiansat til kostpris t.kr. 6.743. Den indre værdi af kapitalandele er ca. t.kr. 0. Den retvisende værdi af kapitalandel tkr. 6.743 er efter vores mening væsentligt lavere, vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen heraf.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

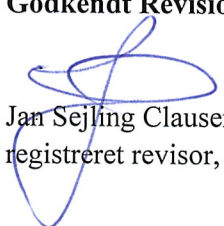
Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men 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.

Silkeborg, den 19. juni 2014

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab



Jan Sejling Clausen, HD
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	Casa Futura Sjælland ApS Torvet 1a 8600 Silkeborg CVR-nr.: 29 41 08 01 Stiftet: 7. marts 2006 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jon Søberg
Associerede selskaber	Smaragd Bolig A/S, Silkeborg (25%) Ark-Des A/S, Them (33%) Koopmanns Gård A/S, Silkeborg (4%)
Revision	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at udvikle, sælge og opføre boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Selskabet har lidt tab på opførelsen af 13 boliger i Farum, men har haft overskud på 10 boliger i Albertslund.

Årsagen til tabet i Farum er primært en entreprenør om påtog sig at rejse og aptere husene uden at have de fornødne forudsætninger til at håndtere opgaven.

Det forårsagede at husene blev opstillet med skæve vægge, facader, fejlmonterede gulve og lofter.

Entreprenøren forlod pladsen midt i byggeriet, og det var nødvendigt at antage en anden entreprenør til at færdiggøre entreprisen.

Selskabet forsøger nu at få noget af tabet dækket gennem en voldgiftsag, hvor entreprenøren har rejst en række modkrav.

Nettokravet udgør fra selskabets side ca. kr. 4.000.000,-.

Hverken dette eller entreprenørens modkrav er medtaget i regnskabet.

Projektet i Albertslund giver et foreløbigt resultat på kr. 275.000,- pr. bolig, og resultatet for 1. halvår forventes at blive i størrelsesordenen kr. 7-8.000.000,-.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
BRUTTOFORTJENESTE	-1.331.838	1.697.924
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-133.102	297.455
2 Finansielle omkostninger	<u>-972.096</u>	<u>-352.480</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>-2.437.036</u>	<u>1.642.899</u>
Skat af årets resultat	<u>527.845</u>	<u>596.613</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.909.191</u></u>	<u><u>2.239.512</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud	<u>-1.909.191</u>	<u>2.239.512</u>
Disponeret i alt	<u><u>-1.909.191</u></u>	<u><u>2.239.512</u></u>

Balance

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
AKTIVER		
Kapitalandele i associerede virksomheder	7.077.353	7.210.455
Andre værdipapirer og kapitalandele	433.000	433.000
Finansielle anlægsaktiver	<u>7.510.353</u>	<u>7.643.455</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>7.510.353</u>	<u>7.643.455</u>
Varebeholdninger	<u>27.455.000</u>	<u>585.442</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	408.688	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	11.562.240
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	2.358.630	1.402.230
Andre tilgodehavender	1.746.995	2.536.261
Udskudt skatteaktiv	1.124.458	596.613
Periodeafgrænsningsposter	24.558.169	0
Tilgodehavender	<u>30.196.940</u>	<u>16.097.344</u>
Likvide beholdninger	<u>9.474.727</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>67.126.667</u>	<u>16.682.786</u>
AKTIVER	<u><u>74.637.020</u></u>	<u><u>24.326.241</u></u>

Balance

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	901.584	2.810.775
3 EGENKAPITAL	<u>1.026.584</u>	<u>2.935.775</u>
Deposita	27.985	27.985
Langfristede gældsforpligtelser	<u>27.985</u>	<u>27.985</u>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	15.185.429	3.999.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.655.869	12.144.875
Anden gæld	12.741.154	5.218.594
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>73.582.452</u>	<u>21.362.481</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>73.610.437</u>	<u>21.390.466</u>
PASSIVER	<u>74.637.020</u>	<u>24.326.241</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualaktiver		
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		

Noter

Note	2013 kr.	2012 kr.
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultat af ARK-DES A/S	-133.102	297.455
	<u>-133.102</u>	<u>297.455</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.471	0
Andre finansielle omkostninger	970.625	352.480
	<u>972.096</u>	<u>352.480</u>
3 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	2.810.775	571.263
Overført årets resultat	-1.909.191	2.239.512
	<u>901.584</u>	<u>2.810.775</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Solidarisk selvskyldnerkaution på maksimalt 7,5 mio. kr. for Søberg Advokater A/S samt solidarisk efterkaution, ulimiteret for Elkærhus A/S, der er ejet 50% af Julsø Projektselskab A/S, som er ejet med 33,33% af Casa F ApS. Selvskyldnerkaution på hhv. maskimalt 5 mio kr. for Smaragd Bolig A/S samt maskimalt 5 mio kr. for Den Grønne Smaragd ABF.

Der er stillet garantistillelser pr. 31/12-2013.

5 Eventualaktiver

Selskabet forventer at vinde en retssag vedr. projektet i Farum, således selskabet tilføres ca. tkr. 2.986.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er stævnet i en retssag vedr. projektet i Farum. Ledelsen forventer at sagen vindes.

Noter

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
------	--------------------	--------------------

7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Jon Søberg, Lille Søgade, 8600 Silkeborg.

Grundlag

Hovedanpartshaver

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Jon Søberg, Lille Søgade, 8600 Silkeborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

BALANCEN

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (badwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Enkelte kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, dog måles børsnoterede aktier til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender og gældsforpligtelser afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdi med fradrag af foretagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.