
Ejendomsselskabet Søbredden ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 28 13 10 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /4 2014

Bjarne Haulrik
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Søbredden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. marts 2014

Direktion

Jonna Haulrik

Bjarne Haulrik

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Søbredden ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søbredden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 24. marts 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Søbredden ApS
Søbredden 8
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 13 10 11
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holstebro

Direktion

Jonna Haulrik
Bjarne Haulrik

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltesvej 16
Postboks 1443
7500 Holstebro

Beretning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søbredden ApS for 2013 er aflagt 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

Hovedaktiviteten består i investering i ejendomme til udlejning samt opførelse af ejendomme til videresalg. Selskabets aktivitet har i 2012 bestået af byggemodning af grunde.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 276.718, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.404.859.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Anpartskapitalen forventes fortsat reetableret i forbindelse med gennemførelse af projektsalg af grunde, eventuelt kombineret med kapitalindsud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		107.753	-78.138
Administrationsomkostninger		-90.428	-34.140
Resultat af ordinær primær drift		17.325	-112.278
Finansielle indtægter		40	2.560
Finansielle omkostninger	1	-294.083	-325.263
Resultat før skat		-276.718	-434.981
Skat af årets resultat	2	0	44.638
Årets resultat		-276.718	-390.343

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-276.718	-390.343
		-276.718	-390.343

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Projektgrunde		4.565.779	7.580.461
Andre tilgodehavender		0	41.487
Selskabsskat		0	44.638
Tilgodehavender		0	86.125
Likvide beholdninger		339.456	0
Omsætningsaktiver		4.905.235	7.666.586
Aktiver		4.905.235	7.666.586

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.529.859	-1.253.141
Egenkapital	3	-1.404.859	-1.128.141
Kreditinstitutter		1.600.000	1.600.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.600.000	1.600.000
Kreditinstitutter	4	0	3.112.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.075	19.180
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.341.850	4.050.633
Anden gæld		367.169	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		4.710.094	7.194.727
Gældsforpligtelser		6.310.094	8.794.727
Passiver		4.905.235	7.666.586
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Årets resultat		-276.718	-390.343
Reguleringer	7	294.043	278.065
Ændring i driftskapital	8	3.392.733	-202.724
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.410.058	-315.002
Renteindbetalinger og lignende		40	2.560
Renteudbetalinger og lignende		-294.083	-325.263
Pengestrømme fra ordinær drift		3.116.015	-637.705
Betalt selskabsskat		44.638	7.125
Pengestrømme fra driftsaktivitet		3.160.653	-630.580
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-1.270.725
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-1.270.725
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		291.217	1.776.386
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		291.217	1.776.386
Ændring i likvider		3.451.870	-124.919
Likvider 1. januar		-3.112.414	-2.987.495
Likvider 31. december		339.456	-3.112.414
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		339.456	0
Kassekredit		0	-3.112.414
Likvider 31. december		339.456	-3.112.414

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	163.000	168.000
Andre finansielle omkostninger	<u>131.083</u>	<u>157.263</u>
	<u>294.083</u>	<u>325.263</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>-44.638</u>
	<u>0</u>	<u>-44.638</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.253.141	-1.128.141
Årets resultat	0	-276.718	-276.718
Egenkapital 31. december	125.000	-1.529.859	-1.404.859

4 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:

	2013 DKK	2012 DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.600.000	1.600.000
Langfristet del	1.600.000	1.600.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	3.112.414
	1.600.000	4.712.414

Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter, og disse kreditter kan ifølge almindelige kreditvilkår opsiges med dags varsel.

Det er ledelsens forventning, at de nødvendige kreditter vil blive videreført i lighed med tidligere år.

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

	2013 DKK	2012 DKK
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.600, der giver pant i grund, inkl. tilhørspant til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.565.779	7.580.461

Noter til årsrapporten

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

P.T.V. Ejendomme ApS
Jonna Stenager Haulrik

Hovedanpartshaver
Hovedanpartshaver i P.T.V. Holding ApS

Transaktioner

Bortset fra koncerninterne transaktioner har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

P.T.V. Ejendomme ApS

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2013 DKK	2012 DKK
Finansielle indtægter	-40	-2.560
Finansielle omkostninger	294.083	325.263
Skat af årets resultat	0	-44.638
	<u>294.043</u>	<u>278.065</u>

8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	3.014.682	0
Ændring i tilgodehavender	41.487	159.372
Ændring i leverandører m.v.	336.564	-362.096
	<u>3.392.733</u>	<u>-202.724</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søbredden ApS for 2013 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 2013 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Omkostninger udlejningsejendom omfatter ejendomsskatter og forsikring m.v.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af reklame- og markedsføringsomkostninger.

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 moderselskabet samt søsterselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Projektgrunde

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

Nettorealiseringsværdien for projektgrunde 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte.

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, 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.

Regnskabspraksis

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.

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af ejendomme.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.