

Ejendomsselskabet Søbyen A/S

CVR-nr. 33066791

P. Malmkjærs Vej 6B

8600 Silkeborg

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2016

Dirigent

Navn: Finn Birkjær Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	8
Balance pr. 30.09.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Søbyen A/S
P. Malmkjærs Vej 6B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33066791
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2014 - 30.09.2015

Bestyrelse

Finn Birkjær Nielsen, formand
Søren Leth Vidriksen
Morten Thøgersen

Direktion

Morten Thøgersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 for Ejendomsselskabet Søbyen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26.02.2016

Direktion

Morten Thøgersen
direktør

Bestyrelse

Finn Birkjær Nielsen
formand

Søren Leth Vidriksen

Morten Thøgersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søbyen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søbyen A/S for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 26.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering, udvikling og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af lejligheder og huse indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter produktionsomkostninger ved grundkøb inkl. handelsomkostninger, byggemodning, entreprisesummer, renter i byggeperioden og øvrige omkostninger, der kan henføres til byggeriet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Renteomkostninger i byggeperioden behandles som produktionsomkostninger og udgiftsføres på tidspunktet for byggeriets aflevering under produktionsomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger grundkøb, inkl. handelsomkostninger, byggemodning, entreprisesummer, rente i byggeperioden og øvrige omkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.714.602	(620.495)
Andre finansielle indtægter		25.148	0
Andre finansielle omkostninger		(6.245)	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		7.733.505	(620.495)
Skat af ordinært resultat	1	(1.898.063)	109.297
Årets resultat		<u>5.835.442</u>	<u>(511.198)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.835.442</u>	<u>(511.198)</u>
		<u>5.835.442</u>	<u>(511.198)</u>

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Andre tilgodehavender		910.775	0
Finansielle anlægsaktiver		910.775	0
Anlægsaktiver		910.775	0
Varer under fremstilling		34.593.037	59.808.669
Varebeholdninger	2	34.593.037	59.808.669
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.977	0
Udskudt skat		923.000	1.056.000
Andre tilgodehavender		1.933.208	2.982.919
Periodeafgrænsningsposter		448.520	809.061
Tilgodehavender		3.351.705	4.847.980
Likvide beholdninger		2.617.650	7.077.139
Omsætningsaktiver		40.562.392	71.733.788
Aktiver		41.473.167	71.733.788

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.170.045</u>	<u>(665.397)</u>
Egenkapital		<u>5.670.045</u>	<u>(165.397)</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.420.932	6.346.375
Skyldig selskabsskat		1.362.959	899.303
Anden gæld		<u>2.309.209</u>	<u>3.835.492</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>8.093.100</u>	<u>11.081.170</u>
Bankgæld		15.930.310	52.047.090
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.670.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.100.805	4.075.925
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.000	0
Skyldig selskabsskat		1.301.407	0
Anden gæld		<u>227.500</u>	<u>25.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>27.710.022</u>	<u>60.818.015</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.803.122</u>	<u>71.899.185</u>
Passiver		<u>41.473.167</u>	<u>71.733.788</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(665.397)	(165.397)
Årets resultat	0	5.835.442	5.835.442
Egenkapital ultimo	500.000	5.170.045	5.670.045

Noter

	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.362.959	899.303
Ændring af udskudt skat	70.000	(1.053.600)
Regulering vedrørende tidligere år	402.104	0
Effekt af ændrede skattesatser	63.000	45.000
	<u>1.898.063</u>	<u>(109.297)</u>
	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
2. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>897.437</u>	<u>2.651.576</u>

Renter til tilknyttede virksomheder udgør 339 t.kr., hvoraf 265 t.kr. er indregnet i kostprisen for varebeholdninger.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominal</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	5.000	100,00	500.000
	<u>5.000</u>		<u>500.000</u>
			<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo			500.000
Virksomhedskapital ultimo			<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse den 15. juli 2010.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld forfalder inden 5 år.

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FiBiNi Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i varer under fremstilling, som består af et igangværende byggeprojekt.

Den regnskabsmæssige værdi af varer under fremstilling udgør 34.593 t.kr.

Der er indgået købsaftaler vedrørende salg af lejligheder og huse med overtagelse efter statusdagen. Køberne har i den forbindelse stillet bankgarantier på i alt 4.590 t.kr. Selskabet har afgivet transport i bankgarantierne til sikkerhed for bankmellemværende.

Selskabets bankforbindelse har afgivet betalingsgarantier på 2.375 t.kr. overfor samarbejdspartnere.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

FiBiNi Holding A/S, Silkeborg

Kaj Ove Madsen A/S, Århus

Vidriksen Holding ApS, Århus