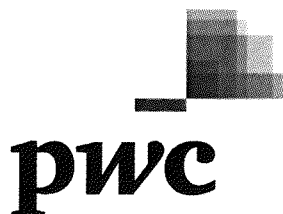

Søften Bymidte ApS

Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 29 69 12 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 15/11 2012

Visti Gertsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Søften Bymidte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 15. november 2012

Direktion

Visti Gertsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Søften Bymidte ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søften Bymidte ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

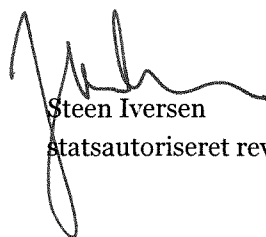
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aarhus, den 15. november 2012

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søften Bymidte ApS
Samsøvej 29
8382 Hinnerup

Telefon: 86 98 60 11

CVR-nr.: 29 69 12 66

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Direktion

Visti Gertsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Danske Bank
Storegade 1
8382 Hinnerup

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i året

Virksomhedens ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger for det kommende år

Virksomhedens ledelse forventer et positivt resultat det kommende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Bruttofortjeneste		1.769.983	1.712.188
Resultat før finansielle poster		1.769.983	1.712.188
Finansielle indtægter	1	205.529	268.196
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.560.192</u>	<u>-1.061.746</u>
Resultat før skat		415.320	918.638
Skat af årets resultat	3	<u>-103.830</u>	<u>-229.646</u>
Årets resultat		<u>311.490</u>	<u>688.992</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>311.490</u>	<u>688.992</u>
		<u>311.490</u>	<u>688.992</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		35.513.779	35.513.779
Materielle anlægsaktiver	4	35.513.779	35.513.779
Anlægsaktiver		35.513.779	35.513.779
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		885.001	0
Udskudt skatteaktiv	5	878.787	663.073
Tilgodehavender		1.763.788	663.073
Omsætningsaktiver		1.763.788	663.073
Aktiver		37.277.567	36.176.852

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		7.210.863	7.858.004
Egenkapital	6	7.360.863	8.008.004
Gæld til realkreditinstitutter		29.151.433	27.379.105
Langfristet gæld	7	29.151.433	27.379.105
Kreditinstitutter		285.630	191.230
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	129.574
Anden gæld		465.033	463.480
Periodeafgrænsningsposter		14.608	5.459
Kortfristet gæld		765.271	789.743
Gældsforpligtelser		29.916.704	28.168.848
Passiver		37.277.567	36.176.852
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.575	0
Andre finansielle indtægter	190.954	268.196
	<u>205.529</u>	<u>268.196</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	23.034
Andre finansielle omkostninger	1.560.192	1.038.712
	<u>1.560.192</u>	<u>1.061.746</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	319.544	243.005
Årets udskudte skat	-215.714	-13.359
	<u>103.830</u>	<u>229.646</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		30.972.125
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 30. juni		<u>30.972.125</u>
Opskrivninger 1. juli		4.541.654
Opskrivninger 30. juni		<u>4.541.654</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>35.513.779</u>

Noter til årsrapporten

	2012 <u>DKK</u>	2011 <u>DKK</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.135.400	1.135.400
Låneomkostninger	-203.300	-79.800
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.810.887	-1.718.673
Overført til udskudt skatteaktiv	878.787	663.073
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	<u>878.787</u>	<u>663.073</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>878.787</u>	<u>663.073</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	150.000	7.858.004	8.008.004
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-958.631	-958.631
Årets resultat	0	311.490	311.490
Egenkapital 30. juni	<u>150.000</u>	<u>7.210.863</u>	<u>7.360.863</u>

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	29.151.433	27.379.105
Langfristet del	29.151.433	27.379.105
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>29.151.433</u>	<u>27.379.105</u>

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Vibe-Huse A/S, Samsøvej 29, 8382 Hinnerup

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Søften Bymidte ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Driftomkostninger

Driftomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 det ultimative moderselskab Visti Gertsen Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme optaget til handelsværdi

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdien er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, deposita og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Som følge af målingen til markedsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene. Regulering af investeringsejendommens værdi optages under posten "Værdiregulering".

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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.

Regnskabspraksis

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.

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

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.