
Søften Bymidte ApS

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 29 69 12 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/11 2013

Visti Gertsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

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 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 26. november 2013

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 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 26. november 2013

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: 7. regnskabsår

Hjemstedskommune: Favrskov

Direktion

Visti Gertsen

Revision

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

Pengeinstitut

Danske Bank
Storegade 1
8382 Hinnerup

Sparekassen Kronjylland
Østergade 5
8450 Hammel

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	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste		1.624.462	1.769.983
Værdiregulering af ejendomme	1	-3.513.779	0
Resultat før finansielle poster		-1.889.317	1.769.983
Finansielle indtægter	2	587.414	699.682
Finansielle omkostninger	3	-1.159.857	-2.054.345
Resultat før skat		-2.461.760	415.320
Skat af årets resultat	4	615.441	-103.830
Årets resultat		-1.846.319	311.490

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.846.319	311.490
		-1.846.319	311.490

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		32.000.000	35.513.779
Materielle anlægsaktiver	5	32.000.000	35.513.779
Anlægsaktiver		32.000.000	35.513.779
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.223.070	885.001
Udskudt skatteaktiv	6	1.191.052	878.787
Tilgodehavender		2.414.122	1.763.788
Omsætningsaktiver		2.414.122	1.763.788
Aktiver		34.414.122	37.277.567

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		5.997.543	7.210.863
Egenkapital	7	6.147.543	7.360.863
Gæld til realkreditinstitutter		27.668.470	29.151.433
Langfristet gæld	8	27.668.470	29.151.433
Kreditinstitutter		61.648	285.630
Anden gæld		451.416	465.033
Periodeafgrænsningsposter		85.045	14.608
Kortfristet gæld		598.109	765.271
Gældsforpligtelser		28.266.579	29.916.704
Passiver		34.414.122	37.277.567
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af ejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	3.513.779	0
	<u>3.513.779</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45.893	14.575
Andre finansielle indtægter	541.521	685.107
	<u>587.414</u>	<u>699.682</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.159.857	2.054.345
	<u>1.159.857</u>	<u>2.054.345</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	319.544
Årets udskudte skat	-615.441	-215.714
	<u>-615.441</u>	<u>103.830</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	30.972.125
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	<u>30.972.125</u>
Opskrivninger 1. juli	4.541.654
Værdiregulering	-3.513.779
Opskrivninger 30. juni	<u>1.027.875</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>32.000.000</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	2013	2012
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	256.969	1.135.400
Låneomkostninger	-82.691	-203.300
Skattemæssigt underskud til fremførel	-1.365.330	-1.810.887
Overført til udskudt skatteaktiv	1.191.052	878.787
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	1.191.052	878.787
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.191.052</u>	<u>878.787</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	150.000	7.210.863	7.360.863
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	632.999	632.999
Årets resultat	0	-1.846.319	-1.846.319
Egenkapital 30. juni	150.000	5.997.543	6.147.543

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

8 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:

	2013	2012
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	26.348.509	29.151.433
Mellem 1 og 5 år	1.319.961	0
Langfristet del	27.668.470	29.151.433
Inden for 1 år	318.528	0
	27.986.998	29.151.433

9 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 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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.

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

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.