

Ejendomsselskabet Søbyen A/S

CVR-nr. 33066791

P. Malmkjærs Vej 6B

8600 Silkeborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.02.2017

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 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 33066791
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

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 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13.01.2017

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 01.10.2015 - 30.09.2016. 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 13.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Blaabjerg 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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

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

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

Nettorealisationseværdi 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.919.874	7.714.602
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		147.672	0
Andre finansielle indtægter		66.827	25.148
Andre finansielle omkostninger		<u>(113.992)</u>	<u>(6.245)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		9.020.381	7.733.505
Skat af ordinært resultat	1	<u>(2.155.236)</u>	<u>(1.898.063)</u>
Årets resultat		<u>6.865.145</u>	<u>5.835.442</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		7.500.000	0
Overført resultat		<u>(634.855)</u>	<u>5.835.442</u>
		<u>6.865.145</u>	<u>5.835.442</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Andre tilgodehavender		0	910.775
Finansielle anlægsaktiver		0	910.775
Anlægsaktiver		0	910.775
Varer under fremstilling		1.650.024	34.593.037
Fremstillede varer og handelsvarer		3.150.415	0
Varebeholdninger	2	4.800.439	34.593.037
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.852	46.977
Udskudt skat		244.000	923.000
Andre tilgodehavender		32.063	1.933.208
Periodeafgrænsningsposter		41.730	448.520
Tilgodehavender		371.645	3.351.705
Likvide beholdninger		17.293.899	2.617.650
Omsætningsaktiver		22.465.983	40.562.392
Aktiver		22.465.983	41.473.167

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.535.190	5.170.045
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.500.000	0
Egenkapital		<u>12.535.190</u>	<u>5.670.045</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.952.166	4.420.932
Skyldig selskabsskat		781.166	1.362.959
Anden gæld		1.080.972	2.309.209
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.814.304</u>	<u>8.093.100</u>
Bankgæld		0	15.930.310
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.417	10.100.805
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.527.369	150.000
Skyldig selskabsskat		2.020.040	1.301.407
Anden gæld		2.507.663	227.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.116.489</u>	<u>27.710.022</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.930.793</u>	<u>35.803.122</u>
Passiver		<u>22.465.983</u>	<u>41.473.167</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.170.045	0	5.670.045
Årets resultat	0	(634.855)	7.500.000	6.865.145
Egenkapital ultimo	500.000	4.535.190	7.500.000	12.535.190

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	781.166	1.362.959
Ændring af udskudt skat	679.000	70.000
Regulering vedrørende tidligere år	695.070	402.104
Effekt af ændrede skattesatser	0	63.000
	<u>2.155.236</u>	<u>1.898.063</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>85.766</u>	<u>897.437</u>

Renter til tilknyttede virksomheder udgør for regnskabsåret 273 t.kr., hvoraf 17 t.kr. er indregnet i kostprisen for varebeholdninger ultimo året.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</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>2015/16</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 selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskeer 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 12.016 t.kr. i varer under fremstilling, som består af et igangværende byggeprojekt samt i beholdning af færdigvarer.

Den regnskabsmæssige værdi af varebeholdninger udgør 4.800 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 11.035 t.kr. Selskabet har afgivet transport i bankgarantierne til sikkerhed for bankmellemværende.

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