
Ejendomsselskabet Fælledvej, Viborg A/S

Nygade 25, st., 8600 Silkeborg

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 30 06 66 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/11 2016

Ernst Rødgaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Fælledvej, Viborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. november 2016

Direktion

Ernst Rødgaard

Bestyrelse

Michael Meldgaard
formand

Ernst Rødgaard

Karsten Lund Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fælledvej, Viborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fælledvej, Viborg A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Fælledvej, Viborg A/S Nygade 25, st. 8600 Silkeborg CVR-nr.: 30 06 66 93 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Silkeborg |
| Bestyrelse | Michael Meldgaard, formand Ernst Rødgaard Karsten Lund Knudsen |
| Direktion | Ernst Rødgaard |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom til udlejningsformål samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 10.184.389, heraf værdireguleringer på DKK 11.111.206, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 16.082.144.

Ombygning fra erhvervslejemål til beboelse i to etaper er gennemført.

På tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten er der sket fuld udlejning af etape 1, og etape 2 er i al væsentlighed udlejet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet nettoindtjening samt afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Da der selskabet bekendt ikke foreligger oplysninger for nyligt gennemførte handler for investeringsejendomme med tilsvarende karakteristika og beliggenhed som ejendommen, selskabet besidder, foretages der skøn over dagsværdien af ejendommen via en afkastbaseret model. Der er ved værdiansættelsen af ejendommen anvendt et forrentningskrav på 5,5 %.

Der henvises til note 5 i årsrapporten for en beskrivelse af væsentlige faktorer, der påvirker den aktuelle værdiansættelse.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der sket refinansiering og lånekreditter er indfriet, hvorefter finansieringen primært er realkredit.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 2.843.895 | -670.331 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 1 | 11.111.206 | 2.777.853 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 13.955.101 | 2.107.522 |
| Finansielle indtægter | 2 | 22.706 | 188.309 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -1.032.698 | -960.416 |
| Resultat før skat | | 12.945.109 | 1.335.415 |
| Skat af årets resultat | 4 | -2.760.720 | 21.000 |
| Årets resultat | | 10.184.389 | 1.356.415 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 0 |
| Overført resultat | 7.184.389 | 1.356.415 |
| | 10.184.389 | 1.356.415 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 97.000.000 | 66.055.378 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 97.000.000 | 66.055.378 |
| Anlægsaktiver | | 97.000.000 | 66.055.378 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 690.977 | 440.863 |
| Andre tilgodehavender | | 438.867 | 494.608 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 21.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 30.263 | 47.251 |
| Tilgodehavender | | 1.160.107 | 1.003.722 |
| Likvide beholdninger | | 456.557 | 5.257.350 |
| Omsætningsaktiver | | 1.616.664 | 6.261.072 |
| Aktiver | | 98.616.664 | 72.316.450 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 12.582.144 | 5.397.755 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| Egenkapital | 6 | 16.082.144 | 5.897.755 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.901.202 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.901.202 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 46.881.534 | 48.076.976 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 381.775 | 269.550 |
| Anden gæld | | 0 | 15.000.000 |
| Depositum | | 1.280.175 | 738.309 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 48.543.484 | 64.084.835 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 1.507.689 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 8.896.485 | 742.580 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 50.227 | 349.112 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.206.276 | 85.142 |
| Selskabsskat | | 41.558 | 0 |
| Anden gæld | | 19.387.599 | 1.157.026 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 31.089.834 | 2.333.860 |
| Gældsforpligtelser | | 79.633.318 | 66.418.695 |
| Passiver | | 98.616.664 | 72.316.450 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme | 11.423.453 | 2.623.076 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | <u>-312.247</u> | <u>154.777</u> |
| | <u>11.111.206</u> | <u>2.777.853</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 22.668 | 16.956 |
| Andre finansielle indtægter | <u>38</u> | <u>171.353</u> |
| | <u>22.706</u> | <u>188.309</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 21.728 | 3.276 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.010.970</u> | <u>957.140</u> |
| | <u>1.032.698</u> | <u>960.416</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 41.558 | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>2.719.162</u> | <u>-21.000</u> |
| | <u>2.760.720</u> | <u>-21.000</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---------------------------------------|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. juli | 68.444.348 |
| Tilgang i årets løb | 19.521.169 |
| Kostpris 30. juni | 87.965.517 |
| Værdireguleringer 1. juli | -2.388.970 |
| Årets værdireguleringer | 11.423.453 |
| Værdireguleringer 30. juni | 9.034.483 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 97.000.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er ombygget fra erhvervslejemål til beboelse. De forventede lejeindtægter ved fuld udlejning efter ombygning er estimeret for ejendommene og er opgjort til TDKK 6.319. En eventuel tomgang er ikke medtaget i beregningen med en værdi.

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er opgjort til TDKK 642 og udgør 10 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne er opgjort til TDKK 347 og udgør 5,5 % af lejeindtægterne.

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,0 % - 6,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 % DKK | Basis DKK | 0,5 % DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 5,0 | 5,5 | 6,0 |
| Dagsværdi | 106.600.000 | 97.000.000 | 88.800.000 |
| Ændring i dagsværdi | 9.600.000 | 0 | -8.200.000 |

6 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK | I alt DKK |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. juli | 500.000 | 5.397.755 | 0 | 5.897.755 |
| Årets resultat | 0 | 7.184.389 | 3.000.000 | 10.184.389 |
| Egenkapital 30. juni | 500.000 | 12.582.144 | 3.000.000 | 16.082.144 |

Noter til årsregnskabet

7 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:

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 34.847.125 | 37.652.477 |
| Mellem 1 og 5 år | 12.034.409 | 10.424.499 |
| Langfristet del | 46.881.534 | 48.076.976 |
| Inden for 1 år | 1.507.689 | 0 |
| | 48.389.223 | 48.076.976 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | |
| Mellem 1 og 5 år | 381.775 | 269.550 |
| Langfristet del | 381.775 | 269.550 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 381.775 | 269.550 |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 0 | 6.750.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 8.250.000 |
| Langfristet del | 0 | 15.000.000 |
| Inden for 1 år | 15.000.000 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld | 4.387.599 | 1.157.026 |
| Kortfristet del | 19.387.599 | 1.157.026 |
| | 19.387.599 | 16.157.026 |
| Depositum | | |
| Mellem 1 og 5 år | 1.280.175 | 738.309 |
| Langfristet del | 1.280.175 | 738.309 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 1.280.175 | 738.309 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Realkreditpantebreve på i alt TDKK 95.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af | <u>97.000.000</u> | <u>66.055.378</u> |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af | <u>97.000.000</u> | <u>66.055.378</u> |

Gældsbrief nom. TDKK 15.000 har sikkerhed i ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Kolt Ejendomme A/S' engagement i Vestjysk Bank. Bankgæld i Kolt Ejendomme A/S udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 6.105 (30. juni 2015: TDKK 36.627)

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RØME Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fælledvej, Viborg A/S for 2015/16 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 2015/16 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 modervirksomheden og dets danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.