

Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle A/S
CVR-nr. 32096581
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

Dirigent

Navn: Søren Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle A/S
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32096581

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Kent Madsen, formand
Søren Møller Hansen
Thomas Bay

Direktion

Thomas Bay

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.03.2016

Direktion

Thomas Bay

Bestyrelse

Kent Madsen
formand

Søren Møller Hansen

Thomas Bay

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Silkeborg, den 31.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Trærup
statsautoriseret revisor

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling af ejendomsprojekter. Selskabet har i årets løb beskæftiget sig med udvikling af et projekt på Fyrretoften i Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 712 t.kr. efter skat mod et underskud sidste år på 3.049 t.kr. Resultatet anses af ledelsen for utilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år modtaget en koncernintern gældsefterivelse på 6.500 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter på, til en bogført nedskrevet værdi på 9.369 t.kr.

Ved regnskabsaflæggelse er de skønnede nettorealisationseværdier opgjort med udgangspunkt i forventninger om sædvanlige salgsperioder.

Der er usikkerhed ved vurderingen af nettorealisationseværdien af selskabets byggejord, og en ændring af den vurderede værdi pr. byggeretsmeter med +/- 10% vil påvirke værdien af byggejord og dermed selskabets egenkapital med +/- 940 t.kr.

Selskabet har pr. 31.12.2015 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på i alt 4.173 t.kr. (2014: 4.016 t.kr.), primært hidrørende fra skattemæssige underskud. Ledelsen forventer med udgangspunkt i den nuværende situation på boligmarkedet ikke at kunne generere tilstrækkelige positive resultater indenfor 3-5 år, hvorfor aktivet ikke er indregnet i årsrapporten for 2014.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Regnskabsposten ”bruttofortjeneste” udgør et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandler, udlejning samt honorarindtægter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms, afgifter og rabatter, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter eksterne omkostninger, der kan henføres direkte til nettoomsætningen, og omfatter blandt andet kostpris af solgte ejendomme, værdiregulering af projektbeholdningen, handelsomkostninger, afgivne leje Garantier samt eventuelle eksterne omkostninger til nye projekter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger af projektbeholdninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdning omfatter udelukkende projektbeholdninger. Projektbeholdninger omfatter indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter for egen regning (herunder dele af usolgte projekter for fremmed regning).

Indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter samt igangværende byggeopgaver for egen regning optages til anskaffelsessum med tillæg af medgåede eksterne projekt- og byggeomkostninger.

Indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter samt igangværende byggeopgaver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes 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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		66.766	(348.861)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		0	(1.383.913)
Driftsresultat		66.766	(1.732.774)
Andre finansielle indtægter		108	4.608
Andre finansielle omkostninger	1	(779.084)	(1.320.901)
Årets resultat		<u>(712.210)</u>	<u>(3.049.067)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(712.210)	(3.049.067)
		<u>(712.210)</u>	<u>(3.049.067)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		15.876.998	18.006.569
Varebeholdninger	2	15.876.998	18.006.569
Andre tilgodehavender		46.870	0
Tilgodehavender		46.870	0
Likvide beholdninger		27.261	1.738.090
Omsætningsaktiver		15.951.129	19.744.659
Aktiver		15.951.129	19.744.659

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>674.712</u>	<u>(5.113.078)</u>
Egenkapital		<u>1.674.712</u>	<u>(4.113.078)</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		12.503.843	15.070.067
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	975.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	26.738
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.589.278	5.816.380
Anden gæld		<u>183.296</u>	<u>1.969.552</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.276.417</u>	<u>23.857.737</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.276.417</u>	<u>23.857.737</u>
Passiver		<u>15.951.129</u>	<u>19.744.659</u>
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(5.113.078)	(4.113.078)
Koncerntilskud o.l.	0	6.500.000	6.500.000
Årets resultat	0	(712.210)	(712.210)
Egenkapital ultimo	1.000.000	674.712	1.674.712

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	390.305
Renteomkostninger i øvrigt	<u>779.084</u>	<u>930.596</u>
	<u>779.084</u>	<u>1.320.901</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
2. Varebeholdninger		
Årets nedskrivninger		<u>1.383.913</u>

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter på, til en bogført nedskrevet værdi på 9.369 t.kr. (2014: 9.501 t.kr.)

Ved regnskabsafslæggelse er de skønnede nettorealiseringsværdier opgjort med udgangspunkt i forventninger om sædvanlige salgsperioder. Der er væsentlig usikkerhed ved vurderingen af nettorealiseringsværdien af selskabets byggejord, og en ændring af den vurderede værdi pr. byggeretsmeter med +/- 10% vil påvirke værdien af byggejord og dermed selskabets egenkapital med +/- 940 t.kr.

	<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	<u>1.000.000</u>	1,00	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>		<u>1.000.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

4. Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31.12.2015 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på i alt 4.173 t.kr. (2014: 4.016 t.kr.), primært hidrørende fra skattemæssige underskud. Ledelsen forventer med udgangspunkt i den nuværende situation på boligmarkedet ikke at kunne generere tilstrækkelige positive resultater indenfor 3-5 år, hvorfor aktivet ikke er indregnet i årsrapporten for 2015.

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Kent Madsen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med indkomståret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret pantebrev med nom. 16.100 t.kr. (2014: 16.100 t.kr.) med pant i projektbeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 15.877 t.kr. (2014: 18.007 t.kr.).