

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

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2017

**Dirigent**

---

Navn: Søren Møller Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle A/S  
Papirfabrikken 34  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32096581

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Kent Madsen, formand  
Søren Møller Hansen  
Thomas Bay

### Direktion

Thomas Bay

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25.04.2017

### **Direktion**

Thomas Bay

### **Bestyrelse**

Kent Madsen  
formand

Søren Møller Hansen

Thomas Bay

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fyrretoften, Vejle A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 25.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

## 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 overskud på 2.641 t.kr. mod et underskud sidste år på 712 t.kr. Resultatet anses af ledelsen for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har pr. 31.12.2016 et udskudt skatteaktiv på i alt 3,6 mio.kr. (2015: 4,2 mio.kr.), som under hensyntagen til usikkerheden for udnyttelsen inden for 3 år, ikke er indregnet i årsrapporten.

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.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.370</b>	<b>66.766</b>
Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver		3.688.526	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.698.896</b>	<b>66.766</b>
Andre finansielle indtægter		0	108
Andre finansielle omkostninger	1	(1.058.131)	(779.084)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.640.765</b>	<b>(712.210)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.640.765	(712.210)
		<b>2.640.765</b>	<b>(712.210)</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		15.645.062	15.876.998
<b>Varebeholdninger</b>		<b>15.645.062</b>	<b>15.876.998</b>
Andre tilgodehavender		9.979	46.870
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.979</b>	<b>46.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.155</b>	<b>27.261</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.664.196</b>	<b>15.951.129</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.664.196</b>	<b>15.951.129</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital	2	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		3.315.477	674.712
<b>Egenkapital</b>		<b>4.315.477</b>	<b>1.674.712</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		8.688.900	12.503.843
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.595.322	1.589.278
Anden gæld		64.497	183.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.348.719</b>	<b>14.276.417</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.348.719</b>	<b>14.276.417</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.664.196</b>	<b>15.951.129</b>
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	674.712	1.674.712
Årets resultat	0	2.640.765	2.640.765
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.315.477</b>	<b>4.315.477</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	136.043	0
Renteomkostninger i øvrigt	922.088	779.084
	<b>1.058.131</b>	<b>779.084</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.000.000	1	1.000.000
	<b>1.000.000</b>		<b>1.000.000</b>

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

### 3. Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31.12.2016 et udskudt skatteaktiv på i alt 3,6 mio.kr. (2015: 4,2 mio.kr.), som under hensyntagen til usikkerheden ved udnyttelsen inden for 3 år, ikke er indregnet i årsrapporten.

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.

### 4. Eventualforpligtelser

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

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret pantebrev med nom. 16.100 t.kr. (2015: 16.100 t.kr.) med pant i projektbeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 15.645 t.kr. (2015: 15.875 t.kr.).

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eksklusivt 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 lejegarantier samt eventuelle eksterne omkostninger til nye projekter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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