

Fredericia Totalentreprise A/S
Sønderskovvej 3-5
7000 Fredericia
CVR-nr. 71168514

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent

Navn: Erling Steen Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	12
Balance pr. 30.09.2016	13
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	15
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fredericia Totalentreprise A/S
Sønderskovvej 3-5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 71168514
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Bestyrelse

Erling Steen Christensen, formand
Jeppe Ussing
Nicolai Ussing
Mogens Ussing

Direktion

Mogens Ussing

Advokat

Trolle Advokatfirma
Vesterballevej 25
7000 Fredericia

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Fredericia Totalentreprise 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.

Fredericia, den 01.12.2016

Direktion

Mogens Ussing

Bestyrelse

Erling Steen Christensen
formand

Jeppe Ussing

Nicolai Ussing

Mogens Ussing

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fredericia Totalentreprise A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericia Totalentreprise A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring selskabets aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes, ligesom det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser. På det foreliggende grundlag er vi enige med ledelsen heri, men henleder opmærksomheden på den usikkerhed, der er forbundet hermed.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2 og 4 omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Investeringsejendommene, der består af udlejede ejendomme, er værdiansat ud fra en ekstern vurdering. I den udstrækning, der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig. Vi skal derfor gøre opmærksom på den usikkerhed, der er forbundet med opgørelsen af dagsværdien.

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 udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 01.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af selskabets investeringsejendomme og jordarealer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 170 t.kr., der af ledelsen betragtes som værende utilfredsstillende.

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det er ledelsens vurdering og forventning, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, ligesom det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra den forventede dagsværdi, der er opgjort på baggrund af en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil det kunne påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene.

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 fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og vareforbrug.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt salgsværdien af solgte ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets direkte omkostninger på ejendommene, herunder sædvanlige omkostninger til ejendomsskat, forsikringer etc.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

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 og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 3 år.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis 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.

Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være vedvarende eje eller brug samt projektudviklingssager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, ekstern vurdering, placeringen af grunde og bygninger og vedligeholdelsesstand.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.244.853	2.136.743
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.320.258)	(165.723)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		35.712	252.910
Administrationsomkostninger		(168.665)	(263.203)
Driftsresultat		1.791.642	1.960.727
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.461.878	(518)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		64.289	0
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		410	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		104.456	118.227
Andre finansielle indtægter		10.952	56.204
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(357.582)	(339.890)
Andre finansielle omkostninger		(3.015.294)	(3.343.469)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		60.751	(1.548.719)
Skat af ordinært resultat	3	109.226	119.375
Årets resultat		169.977	(1.429.344)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		169.977	(1.429.344)
		169.977	(1.429.344)

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		78.950.000	97.089.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>78.950.000</u>	<u>97.089.300</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.272.623	779.678
Kapitalandele i associerede virksomheder		64.289	0
Andre tilgodehavender		<u>780.521</u>	<u>780.521</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>2.117.433</u>	<u>1.560.199</u>
Anlægsaktiver		<u>81.067.433</u>	<u>98.649.499</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>1.705.106</u>	<u>1.705.106</u>
Varebeholdninger	6	<u>1.705.106</u>	<u>1.705.106</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.168	78.089
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.744.650	0
Andre tilgodehavender		396.013	303.120
Periodeafgrænsningsposter		<u>187.319</u>	<u>233.851</u>
Tilgodehavender		<u>3.342.150</u>	<u>615.060</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>30.830</u>	<u>36.880</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>30.830</u>	<u>36.880</u>
Likvide beholdninger		<u>1.514.621</u>	<u>1.035</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.592.707</u>	<u>2.358.081</u>
Aktiver		<u>87.660.140</u>	<u>101.007.580</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.010.000	1.010.000
Overført overskud eller underskud		10.981.925	11.161.611
Egenkapital		<u>11.991.925</u>	<u>12.171.611</u>
Udskudt skat		2.583.422	3.681.652
Hensatte forpligtelser		<u>2.583.422</u>	<u>3.681.652</u>
Gæld til realkreditinstitutter		51.139.575	59.263.285
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>51.139.575</u>	<u>59.263.285</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.801.852	2.632.493
Bankgæld		6.467.107	7.152.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.626	124.423
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.872.338	8.646.300
Skyldig selskabsskat		890.381	36.424
Anden gæld		7.739.040	7.225.548
Periodeafgrænsningsposter		120.874	73.527
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.945.218</u>	<u>25.891.032</u>
Gældsforpligtelser		<u>73.084.793</u>	<u>85.154.317</u>
Passiver		<u>87.660.140</u>	<u>101.007.580</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.010.000	11.161.611	12.171.611
Værdireguleringer	0	(349.662)	(349.662)
Årets resultat	0	169.976	169.976
Egenkapital ultimo	1.010.000	10.981.925	11.991.925

Noter

1. Going concern

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det er ledelsens vurdering og forventning, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, ligesom det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil det kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 4.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	890.381	36.424
Ændring af udskudt skat	(999.607)	(231.504)
Effekt af ændrede skattesatser	0	75.705
	<u>(109.226)</u>	<u>(119.375)</u>
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	82.361.556	25.000
Afgange	(15.933.333)	0
Kostpris ultimo	<u>66.428.223</u>	<u>25.000</u>
Opskrivninger primo	14.727.744	0
Årets opskrivninger	(1.339.300)	0
Tilbageførsel ved afgange	(866.667)	0
Opskrivninger ultimo	<u>12.521.777</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(25.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(25.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>78.950.000</u>	<u>0</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver - fortsat

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,2 % pr. 30.09.2016 (30.09.2015: 5,4 %).

En forøgelse af afkastkravet med et gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,5 mio. kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Fredericia – 4,1% - 6,0%

Erhvervsjendomme beliggende i Fredericia – 4,9% - 6,5%

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Boligejendomme beliggende i Fredericia:

- Udvalgte ejendomme har fortsat et udviklingspotentiale i forhold lejeniveau, hvilket medfører en reduktion af afkastkravet på disse ejendomme.
- I porteføljen indgår flere ejendomme, der er undergået byfornyelse med ydelsesstøttede lån hvilket ligeledes medfører en reduktion af afkastkravet.

Erhvervsjendomme beliggende i Fredericia:

- Udvalgte ejendomme har fortsat et udviklingspotentiale i forhold lejeniveau, hvilket medfører en reduktion af afkastkravet på disse ejendomme.

For to ejendomme er der anvendt en vurderet kvadratmeterpris, idet de afviger fra de øvrige investeringejendomme. For ejendomme, hvor kvadratmeterprisen understøtter vurderingen, er der sket sammenholdelse med realiserede salgspriser inden for de seneste år for tilsvarende ejendomme i området.

Noter

	Kapitalan- dele i tilknyt- tede virk- somheder kr.	Kapitalan- dele i associ- erede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.543.819	250.000
Kostpris ultimo	3.543.819	250.000
Opskrivninger primo	(2.764.141)	(250.000)
Andel af årets resultat	492.945	64.289
Opskrivninger ultimo	(2.271.196)	(185.711)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.272.623	64.289
	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Domus Axel A/S	Fredericia	100,0
Trekantområdets Ejendomsselskab A/S	Fredericia	100,0
	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Strevelinsvej ApS	Fredericia	50,0
	2015/16 kr.	2014/15 kr.
6. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	47.219	47.219
	Antal	Pålydende værdi kr.
7. Virksomhedskapital		Nominel værdi kr.
A-kapitalandele	306.840	1
B-kapitalandele	703.160	1
	1.010.000	1.010.000

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.010.000	1.010.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	10.000	0	0
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.010.000</u>	<u>1.010.000</u>	<u>1.010.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.801.852</u>	<u>2.632.493</u>	<u>51.139.575</u>	<u>47.006.118</u>
	<u>1.801.852</u>	<u>2.632.493</u>	<u>51.139.575</u>	<u>47.006.118</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17.547 t.kr. med pant i investeringsejendomme, herunder:

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Spar Nord og R.A. Ussing & Søn A/S samt Domus Axel A/S er der udstedt ejerpantebrev på 1.500 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Nykredit A/S og Domus Axel A/S er der udstedt ejerpantebrev på 1.625 t.kr.

Investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. september 2016, 78.950 t.kr.

Der er endvidere afgivet sikkerhed i alt 35 t.kr. overfor ejerforening.

Nom. 4.000 t.kr. aktier i tilknyttet virksomhed med en bogført værdi på 0 kr. er stillet til sikkerhed for datterselskabet Domus Axel A/S' mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for indgåede finansielle kontrakter er indestående, 781 t.kr., deponeret på sikringskonti.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Selskabet af 20. september 2013 ApS, Fredericia.