

Ejendomsselskabet Viborg ApS
Ølandsvej 16
8800 Viborg
CVR-nr. 71269515

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2016

Dirigent

Navn: Tanja Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Viborg ApS
Ølandsvej 16
8800 Viborg

CVR-nr.: 71269515

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Tanja Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22.03.2016

Direktion

Tanja Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Viborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Going concern

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er understøttet af Steen Petersen ApS

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Viborg, den 22.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontor-, butiks-, produktions-, lager- samt boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 724 t.kr.

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt mere end 50 % af aktiekapitalen og omfattes derved af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil kunne retablere kapitalen via den løbende drift og den fremtidige udvikling på ejendomsmarkedet.

Steen Petersen ApS har i tilknytning hertil givet tilsagn om at selskabet vil understøtte driften af Ejendomsselskabet Viborg ApS i det kommende år. På den baggrund er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række foudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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, vedrørende oplysning af eventualaktiver.

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.

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 betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering 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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder autodrift, lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, 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 reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-6 år

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

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 renoeringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning 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.

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.

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, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende reguleres prioritetsgæld i investeringsejendomme til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		15.567.109	13.317.182
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.724.204	20.627.861
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(812.889)	(8.062)
Personaleomkostninger	2	(2.250.209)	(2.131.397)
Af- og nedskrivninger		<u>(446.711)</u>	<u>(222.270)</u>
Driftsresultat		13.781.504	31.583.314
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	19.200
Andre finansielle indtægter		31.362	17.225
Andre finansielle omkostninger		<u>(13.098.832)</u>	<u>(13.981.454)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		714.034	17.638.285
Skat af ordinært resultat	3	<u>9.632</u>	<u>(3.539.468)</u>
Årets resultat		<u>723.666</u>	<u>14.098.817</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>723.666</u>	<u>14.098.817</u>
		<u>723.666</u>	<u>14.098.817</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		7.245.000	7.330.000
Investeringsjendomme		358.150.000	353.075.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>151.780</u>	<u>280.118</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>365.546.780</u>	<u>360.685.118</u>
 Anlægsaktiver		 <u>365.546.780</u>	 <u>360.685.118</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 777.405	 468.725
Andre tilgodehavender		<u>347.498</u>	<u>291.061</u>
Tilgodehavender		<u>1.124.903</u>	<u>759.786</u>
 Likvide beholdninger		 <u>11</u>	 <u>11</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.124.914</u>	 <u>759.797</u>
 Aktiver		 <u>366.671.694</u>	 <u>361.444.915</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.644.000	5.644.000
Overført overskud eller underskud		<u>(44.749.104)</u>	<u>(45.472.770)</u>
Egenkapital		<u>(39.105.104)</u>	<u>(39.828.770)</u>
Udskudt skat		<u>21.167.093</u>	<u>21.176.725</u>
Hensatte forpligtelser		<u>21.167.093</u>	<u>21.176.725</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>208.667.631</u>	<u>213.899.756</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>208.667.631</u>	<u>213.899.756</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	5.840.063	5.261.042
Bankgæld		118.856.287	114.571.306
Anden gæld	6	51.220.054	46.305.498
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.670</u>	<u>59.358</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>175.942.074</u>	<u>166.197.204</u>
Gældsforpligtelser		<u>384.609.705</u>	<u>380.096.960</u>
Passiver		<u>366.671.694</u>	<u>361.444.915</u>
Going concern	1		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.644.000	(45.472.770)	(39.828.770)
Årets resultat	0	723.666	723.666
Egenkapital ultimo	5.644.000	(44.749.104)	(39.105.104)

Noter

1. Going concern

Steen Petersen ApS har givet tilsagn om, at selskabet vil understøtte driften af Ejendomsselskabet Viborg ApS i det kommende år. På den baggrund er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.082.217	1.978.225
Pensioner	116.198	103.689
Andre omkostninger til social sikring	37.175	29.039
Andre personaleomkostninger	14.619	20.444
	2.250.209	2.131.397

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(9.632)	5.782.528
Effekt af ændrede skattesatser	0	(2.243.060)
	(9.632)	3.539.468

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	10.250.000	305.243.394	1.376.676
Tilgange	0	3.875.796	0
Afgange	0	(525.000)	0
Kostpris ultimo	10.250.000	308.594.190	1.376.676
Opskrivninger primo	0	47.831.606	0
Årets opskrivninger	0	1.724.204	0
Opskrivninger ultimo	0	49.555.810	0
Af- og nedskrivninger primo	(2.920.000)	0	(1.096.558)
Årets afskrivninger	(85.000)	0	(128.338)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.005.000)	0	(1.224.896)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.245.000	358.150.000	151.780

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,87% pr. 31.12.2015 (5,87% pr. 31.12.2014). En ændring af afkastkravet med i gennemsnit +/-0,5%-point vil forhøje/reducere den samlede dagsværdi med 28 mio.kr.

De faktiske værdier, der kan opnås ved et salg af selskabets enkelte investeringsejendomme, kan afvige i såvel opadgående som nedadgående retning, i forhold til den afkastbaserede model.

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	5.840.063	5.261.042	208.667.631	166.376.962
	5.840.063	5.261.042	208.667.631	166.376.962

6. Anden gæld

Ud af den samlede kortfristede anden gæld, udgør udlån fra Steen Petersen ApS, 44.994 t.kr. pr. 31.12.15 (39.986 t.kr. pr. 31.12.14.). Lånet er ydet mod sekundær pant i investeringsejendommene via ejerpantebreve.

7. Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 1.314 t.kr. Det udskudte skatteaktiv påhviler kildeartsbegrænsede tab på aktier.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 28. november 2010 ApS som administratonselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter 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.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 123.135 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 365.395 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 360.405 t.kr. pr. 31.12.2014.

Selskabet har pantsat bankindestående for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord. Den pantsatte værdi af bankindeståendet udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 0 t.kr. pr. 31.12.2014.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord. Bankgælden i dette selskab udgør 486 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 3.928 t.kr. pr. 31.12.2014.