

**Ejendomsselskabet
Viborg ApS**
c/o DEAS A/S, Skibbrogade 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 71269515

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Steen Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Viborg ApS
c/o DEAS A/S, Skibbrogade 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 71269515

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Steen Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31.05.2018

Direktion

Steen 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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Aarhus, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.139 t.kr. mod et underskud på 14.690 t.kr. sidste år.

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt mere end 50 % af virksomhedskapitalen og omfattes derved af kapitaltabsreglerne i SEL § 119. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil kunne reetablere 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 drift af Ejendomsselskabet Viborg ApS i det kommende år. På den baggrund er årsregnskabet aflagt under forudsætning om going concern.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, således 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.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		9.729.765	13.836.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.800.267	(17.229.224)
Personaleomkostninger	2	(1.269.166)	(2.125.418)
Af- og nedskrivninger		<u>(749.871)</u>	<u>(30.780)</u>
Driftsresultat		9.510.995	(5.548.646)
Andre finansielle indtægter		20.799	35.187
Andre finansielle omkostninger		<u>(10.970.281)</u>	<u>(11.238.974)</u>
Resultat før skat		(1.438.487)	(16.752.433)
Skat af årets resultat	3	<u>299.326</u>	<u>2.061.964</u>
Årets resultat		<u>(1.139.161)</u>	<u>(14.690.469)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.139.161)</u>	<u>(14.690.469)</u>
		<u>(1.139.161)</u>	<u>(14.690.469)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		313.950.000	349.820.000
Materielle anlægsaktiver	4	313.950.000	349.820.000
 Anlægsaktiver		 313.950.000	 349.820.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		154.720	834.952
Andre tilgodehavender		326.549	196.636
Tilgodehavender		481.269	1.031.588
 Likvide beholdninger		 1.984	 0
 Omsætningsaktiver		 483.253	 1.031.588
 Aktiver		 314.433.253	 350.851.588

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.644.000	5.644.000
Overført overskud eller underskud		<u>(60.578.734)</u>	<u>(59.439.573)</u>
Egenkapital		<u>(54.934.734)</u>	<u>(53.795.573)</u>
Udskudt skat		<u>18.690.421</u>	<u>19.105.129</u>
Hensatte forpligtelser		<u>18.690.421</u>	<u>19.105.129</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>170.451.985</u>	<u>202.635.839</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>170.451.985</u>	<u>202.635.839</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	7.035.582	5.865.501
Bankgæld		85.310.018	101.217.479
Deposita		4.164.523	4.330.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.038.701	684.748
Skyldige sambeskatningsbidrag		115.382	0
Anden gæld	6	<u>82.561.375</u>	<u>70.808.026</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>180.225.581</u>	<u>182.906.193</u>
Gældsforpligtelser		<u>350.677.566</u>	<u>385.542.032</u>
Passiver		<u>314.433.253</u>	<u>350.851.588</u>
Going concern	1		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.644.000	(59.439.573)	(53.795.573)
Årets resultat	0	(1.139.161)	(1.139.161)
Egenkapital ultimo	5.644.000	(60.578.734)	(54.934.734)

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 going concern.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.178.709	1.990.415
Pensioner	51.480	96.943
Andre omkostninger til social sikring	21.382	34.246
Andre personaleomkostninger	17.595	3.814
	1.269.166	2.125.418
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	115.382	0
Ændring af udskudt skat	(414.708)	(2.061.964)
	(299.326)	(2.061.964)

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	317.493.414
Tilgange	1.329.733
Afgange	(24.034.024)
Kostpris ultimo	294.789.123
Opskrivninger primo	32.326.586
Årets opskrivninger	(13.165.709)
Opskrivninger ultimo	19.160.877
Regnskabsmæssig værdi ultimo	313.950.000

Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 53 ejendomme, der indeholder 19.502 m² bolig, 3.583 kvm kontorlokaler, 9.609 m² retail og 15.049 m² industri. Det samlede areal udgør således 47.743 m². Selskabets ejendomme er beliggende i danske provinsbyer og mindre byer. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Diskonteringsfaktorerne ved værdiberegning i den afkastbaserede model er fastlagt af ledelsen under hensyntagen til ejendommenes individuelle beliggenhed, istandsættelsesgrad, type af lejemål samt lokal udvikling på ejendomsmarkedet. De benyttede afkastkrav svinger således imellem 4,62% og 9,97%.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusiv forventet unflation udgør 6,02% pr. 31.12.2017 (31.12.2016: 5,93%). En ændring i denne på 0,5%-point vil medføre en ændring af ejendommenes værdi på 29.213 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Herudover er anvendt fælgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er forudsat, at der i det kommende år kan ske fuld udleje. Enhver usikkerhed om tomgangslejemål er således indregnet i det benyttede afkastkrav.
- Det er budgetteret med højere ejendomsomkostninger end de realiserede for 2017.
- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning på 15 kr. pr. m² for erhvervslejemål og 35 kr. pr. m² for boliglejemål.
- Der er anvendt en estimeret administrationsomkostning på 10 kr. pr. m² for erhvervslejemål og 40 kr. pr. m² for boliglejemål.
- Der er anvendt en estimeret driftsomkostning på 45 kr. pr. m² for erhvervslejemål og 80 kr. pr. m² for boliglejemål.

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.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.576 kr. pr. m².

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	7.035.582	5.865.501	170.451.985	126.178.419
	7.035.582	5.865.501	170.451.985	126.178.419

6. Anden gæld

Ud af den samlede kortfristede anden gæld udgør udlån fra Steen Petersen ApS 79.565 t.kr. pr. 31.12.2017 (69.933 t.kr. pr. 31.12.2016). Lånet er ydet mod sekundær pant i investeringsejendomme 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 administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 112.276 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 313.950 t.kr. pr. 31.12.2017 (349.820 t.kr. pr. 31.12.2016).

Selskabet har pantsat bankindestående for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord.

Den pantsatte værdi af bankindestående udgør 0 kr. pr. 31.12.2017 (0 kr. pr. 31.12.2016).

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord. Bankgælden i dette selskab udgør 458 t.kr. pr. 31.12.2017 (483 t.kr. pr. 31.12.2016).

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.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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 af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af rente- og gebyrindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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

Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.