



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET FREDERIKSGADE 32 APS**

**SØREN NYMARKS VEJ 15, 8270 HØJBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. november 2016

---

Carsten Lorentzen

**CVR-NR. 10 68 29 91**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Frederiksgade 32 ApS Søren Nymarks Vej 15 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 10 68 29 91 Stiftet: 1. marts 1987 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Niels Mølgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Sct. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Frederiksgade 32 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 8. november 2016

Direktion:

---

Niels Mølgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Frederiksgade 32 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksgade 32 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Aarhus, den 8. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Selskabet ejer en markant fuld udlejet gågadeejendom i Aarhus C.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på 2.655 tkr., og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 6.827 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.673.222</b>	<b>3.497.119</b>
Af- og nedskrivninger.....		-4.863	-4.863
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.417.033	65.120
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-8.161	-1.278.357
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.077.231</b>	<b>2.279.019</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	54.682	56.900
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.727.540	-1.805.879
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.404.373</b>	<b>530.040</b>
Skat af årets resultat.....	3	-748.914	-138.073
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.655.459</b>	<b>391.967</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.655.459	391.967
<b>I ALT</b> .....		<b>2.655.459</b>	<b>391.967</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		81.885.000	80.395.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		15.395	20.258
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>81.900.395</b>	<b>80.415.258</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>81.900.395</b>	<b>80.415.258</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.637.754	2.902.092
Tilgodehavender.....		2.637.754	2.902.092
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.637.754</b>	<b>2.902.092</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>84.538.149</b>	<b>83.317.350</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		135.000	135.000
Overført overskud.....		6.692.281	4.036.822
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>6.827.281</b>	<b>4.171.822</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		8.566.000	8.163.806
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.566.000</b>	<b>8.163.806</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		61.659.208	62.228.799
Deposita.....		1.803.050	1.788.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>63.462.258</b>	<b>64.017.758</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	577.752	574.114
Gæld til pengeinstitutter.....		4.155.154	5.277.491
Selskabsskat.....		346.720	318.677
Anden gæld.....		602.984	793.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.682.610</b>	<b>6.963.964</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>69.144.868</b>	<b>70.981.722</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>84.538.149</b>	<b>83.317.350</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	54.340	56.900	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	342	0	
	<b>54.682</b>	<b>56.900</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.727.540	1.805.879	
	<b>1.727.540</b>	<b>1.805.879</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	346.720	318.677	
Regulering af udskudt skat.....	402.194	-180.604	
	<b>748.914</b>	<b>138.073</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Investeringsejen omme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2015.....	47.792.699	1.027.178	
Tilgang.....	72.967	0	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>	<b>47.865.666</b>	<b>1.027.178</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....	0	1.006.920	
Årets afskrivninger .....	0	4.863	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>1.011.783</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....	32.602.301	0	
Årets værdireguleringer.....	1.417.033	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....</b>	<b>34.019.334</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>	<b>81.885.000</b>	<b>15.395</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	135.000	4.036.822	4.171.822
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.655.459	2.655.459
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>135.000</b>	<b>6.692.281</b>	<b>6.827.281</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	62.802.913	62.236.960	577.752	59.293.787	
Deposita.....	1.788.959	1.803.050	0	1.803.050	
	<b>64.591.872</b>	<b>64.040.010</b>	<b>577.752</b>	<b>61.096.837</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OM Holding, Århus ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 62.237 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 81.885 tkr.					
Til sikkerhed for selskabets bankgæld, er der stillet ejerpantebrev på 7.500 tkr. i ejendommen Frederiksgade 32, 8000 Aarhus C.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksgade 32 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Der anvendes den afkastbaserede model "normalindtjeningsmetoden". Ved anvendelsen af denne model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.