

**Ejendomsselskabet
Frederiksgade, Skive ApS**
Bjørnevej 4
7800 Skive
CVR-nr. 19216535

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Kaj Ove Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Frederiksgade, Skive ApS
Bjørnevej 4
7800 Skive

CVR-nr.: 19216535

Stiftet: 01.04.1996

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Kaj Ove Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Slotsgade 3, st.
7800 Skive

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Frederiksgade, Skive 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.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 31.05.2018

Direktion

Kaj Ove Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Frederiksgade, Skive ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksgade, Skive ApS for regnskabsperioden 01.01.17 – 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35450

Claus Bjørnlund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33216

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at administrere udlejningsejendommen i Frederiksgade 4, Skive.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

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		391.299	442.605
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(91.148)	(95.498)
Driftsresultat		300.151	347.107
Andre finansielle omkostninger	2	(141.350)	(139.284)
Resultat før skat		158.801	207.823
Skat af årets resultat	3	(34.960)	(45.745)
Årets resultat		123.841	162.078
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		123.841	162.078
		123.841	162.078

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		7.638.214	7.729.362
Materielle anlægsaktiver	4	7.638.214	7.729.362
 Anlægsaktiver		 7.638.214	 7.729.362
 Andre tilgodehavender		 0	 57.892
Periodeafgrænsningsposter		580	580
Tilgodehavender		580	58.472
 Likvide beholdninger		 823.105	 498.917
 Omsætningsaktiver		 823.685	 557.389
 Aktiver		 8.461.899	 8.286.751

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.567.964	1.444.123
Egenkapital		2.067.964	1.944.123
Udskudt skat		33.000	15.257
Hensatte forpligtelser		33.000	15.257
Gæld til realkreditinstitutter		175.207	350.862
Langfristede gældsforpligtelser		175.207	350.862
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		175.655	175.421
Deposita		92.100	75.549
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.689	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.854	156.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.696.544	5.514.658
Skyldige sambeskatningsbidrag		17.217	28.959
Anden gæld		26.669	25.430
Kortfristede gældsforpligtelser		6.185.728	5.976.509
Gældsforpligtelser		6.360.935	6.327.371
Passiver		8.461.899	8.286.751
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.444.123	1.944.123
Årets resultat	0	123.841	123.841
Egenkapital ultimo	500.000	1.567.964	2.067.964

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	138.019	133.247
Renteomkostninger i øvrigt	<u>3.331</u>	<u>6.037</u>
	<u>141.350</u>	<u>139.284</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	17.217	28.959
Ændring af udskudt skat	<u>17.743</u>	<u>16.786</u>
	<u>34.960</u>	<u>45.745</u>
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>9.025.667</u>
Kostpris ultimo		<u>9.025.667</u>
Opskrivninger primo		(1.296.305)
Årets opskrivninger		<u>(91.148)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>(1.387.453)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.638.214</u>

Selskabets investeringsejendom er en kombineret erhvervs- og beboelsesejendom på 1.116 m² beliggende i Skive. Investeringsejendommen er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 559 kr./m².

Afkastkravet udgør 6,0 % pr. 31.12.2017 (6,5 % pr. 31.12.2016)

Ejendommen er værdiansat til 6.844 kr./m².

En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 603 t.kr. Derimod vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point reducere dagsværdien med 679 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KOM Invest A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovgivningens 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 351 t.kr. er sikret ved pant i materielle anlægsaktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte anlægsaktiver udgør 7.638 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægt, dagsværdiregulering af investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Disse indregnes i takt med huslejerne forfalder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 koncernforbundne danske selskaber. 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 proventet 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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.