

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.  
8660 Skanderborg  
Tlf. 87 93 00 99  
CVR-nr. 37 55 70 64  
www.advosion.dk

**A/S FREDENSVEJ 12 - 14**

**CVR-NR 19 38 95 10**

**ÅRSRAPPORT FOR 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21/3 2018.

---

Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 6
<b>Årsregnskab 1/1 – 31/12 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 16

---

---

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabsnavn</b>	A/S Fredensvej 12 – 14 Fredensvej 12 – 14 8260 Viby J
<b>CVR-nr.</b>	19 38 95 10
<b>Hjemstedskommune</b>	Aarhus Kommune
<b>Aktivitet</b>	Selskabet driver udlejningsvirksomhed med fast ejendom
<b>Bestyrelse</b>	Michael Sørensen (formand) Susanne Ring-Andersen (kasserer) Keld Petersen
<b>Direktion</b>	Lene Johansen John Grumstrup
<b>Revision</b>	Advosion Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3 5.th. 8660 Skanderborg

---

## LEDELSESBERETNING

### **Aktivitet**

Selskabets aktivitet har i årets løb bestået i udlejning af ejendommen Fredensvej 12 – 14, 8260 Viby J.

### **Økonomisk udvikling**

Årets resultat, et overskud på kr. 50.595, må betegnes som tilfredsstillende i betragtning af, at selskabet i årets løb har afholdt vedligeholdelsesudgifter på ejendommen med kr. 55.397 mod kr. 132.454 i 2016.

Årets resultat foreslås disponeret som angivet under resultatopgørelsen på side 11.

Egenkapitalen udgør kr. 29.803.980. Ejendommen er værdiansat til en valuarvurdering foretaget af Nybolig den 8. december 2017. Valuarvurderingen fastsætter en værdi af ejendommen på kr. 31.800.000.

Bestyrelsen har herudfra fastsat værdien af aktierne til 56,95 gange aktiens pålydende værdi. Denne værdifastsættelse er beregnet på grundlag af den foretagne valuarvurdering af ejendommen på kr. 31.800.000 samt kursregulering af prioritetsgælden.

### **Forventet udvikling**

Selskabets ledelse har en positiv forventning til den fremtidige aktivitet og indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

---

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for A/S Fredensvej 12 – 14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 21. marts 2018

### Direktion

\_\_\_\_\_  
Lene Johansen

\_\_\_\_\_  
John Grumstrup

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Michael Sørensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Susanne Ring-Andersen  
Kasserer

\_\_\_\_\_  
Keld Petersen

---

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i A/S Fredensvej 12 - 14

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Fredensvej 12 - 14 for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

---

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skanderborg, den 21. marts 2018

**ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ole Christensen  
Statsaut. Revisor  
MNE-nr. 3602

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Fredensvej 12 – 14 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

---



---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Huslejeindtægt

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldstidspunkt, d.v.s. uden hensyntagen til, om indtægten er modtaget på balancedagen.

#### Andre udgifter og vedligeholdelse

Andre udgifter og vedligeholdelse omfatter omkostninger til el- og vandafgift, administration samt vedligeholdelsesomkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapiret m.v.

#### Skat af årets resultat

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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Udlejningsejendom til beboelse

Udlejningsejendom til beboelse værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt en valuarvurdering foretaget den 8. december 2017, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Investeringsbeviser**

Investeringsbeviser indregnet under omsætningsaktiver måles til børskurs på balancedagen.

### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år anvendes den aktuelle skattesats.

Der er ikke afsat udskudt skat af opskrivningen på selskabets ejendom, da ejendommen ikke vil blive solgt ud af selskabet, idet den fungerer som bolig for selskabets aktionærer.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

---

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

---

---

**RESULTATOPGØRELSE**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Huslejeindtægt	349.980	342.977
Ejendomsskat og renovation	(69.427)	(70.062)
Andre udgifter	(106.742)	(113.709)
Vedligeholdelse	<u>(55.397)</u>	<u>(132.454)</u>
<b>Driftsoverskud før renter og skat</b>	<b>118.414</b>	<b>26.752</b>
Renteindtægter og udbytte	16.559	31.891
Renteudgifter og kurstab	<u>(84.378)</u>	<u>(83.630)</u>
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>50.595</b>	<b>(24.987)</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>50.595</u></b>	<b><u>(24.987)</u></b>
Der foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>50.595</u>	<u>(24.987)</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>50.595</u></b>	<b><u>(24.987)</u></b>

( ) betyder, at tallet skal fratrækkes eller er negativt.

---

---

**BALANCE 31. DECEMBER****AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Udlejningsejendom til beboelse	<u>31.800.000</u>	<u>24.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.800.000</u></b>	<b><u>24.000.000</u></b>
Andre tilgodehavender	0	2.464
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>4.000</u></b>	<b><u>6.464</u></b>
Investeringsforeningsbeviser	<u>523.658</u>	<u>600.082</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>523.658</u></b>	<b><u>600.082</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>527.658</u></b>	<b><u>606.546</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>32.327.658</u></b>	<b><u>24.606.546</u></b>

---

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**
**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktiekapital	523.380	523.380
Opskrivningshenlæggelse	30.776.889	22.976.889
Overført resultat	<u>(1.496.289)</u>	<u>(1.546.884)</u>
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b><u>29.803.980</u></b>	<b><u>21.953.385</u></b>
Prioritetsgæld	2.445.413	2.509.679
Heraf kortfristet andel	<u>(72.885)</u>	<u>(71.445)</u>
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>2.372.528</u></b>	<b><u>2.438.234</u></b>
Afdrag på langfristet gæld, 2017	72.885	71.445
Kassekredit	47.200	63.259
Anden gæld	<u>31.065</u>	<u>80.223</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>151.150</u></b>	<b><u>214.927</u></b>
<b>Gæld i alt</b>	<b><u>2.523.678</u></b>	<b><u>2.653.161</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>32.327.658</u></b>	<b><u>24.606.546</u></b>
<b>5 Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
<b>6 Værdi af aktier</b>		

---

---

**NOTER****1 Løn m.v.**

Der har i årets løb været ansat 1 person på deltidsbasis.

Lønnen har i alt andraget kr. 20.200, hvoraf ledelsen har modtaget kr. 8.200

**2 Udlejningsejendom til beboelse**

Anskaffelsessum 1/1 2017	925.562
Årets tilgang / afgang	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31/12 2017</b>	<b><u>925.562</u></b>

Opskrivning 1/1 2017	23.313.347
Årets opskrivning	<u>7.800.000</u>
(Ovf. i 1984 og 1996 til aktiekapital kr. 336.459)	<b><u>31.113.347</u></b>

Afskrivning 1/1 2017	(238.909)
Årets afskrivning	<u>0</u>
<b>Afskrivning 31/12 2017</b>	<b><u>(238.909)</u></b>

<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>	
<b>(Valuarvurdering den 8. december 2017)</b>	<b><u>31.800.000</u></b>

---

---

**NOTER**
**3 Egenkapital**

Aktiekapital		523.380
Opskrivningshenlæggelse ejendom:		
Saldo 1/1 2017	22.976.889	
Årets opskrivning	<u>7.800.000</u>	30.776.889
Overført resultat:		
Saldo 1/1 2017	(1.546.884)	
Overført årets resultat	<u>50.595</u>	<u>(1.496.289)</u>
		<b><u>29.803.980</u></b>

Aktiekapital, kr. 523.380 kan specificeres således:

3 aktier á 29.540	1 aktie á 31.890
3 aktier á 32.020	1 aktie á 32.270
3 aktier á 32.355	1 aktie á 36.320
3 aktier á 34.265	1 aktie á 38.360

Selskabet ejer nom. kr. 29.540 egne aktier svarende til 5,64% af selskabskapitalen.

Aktierne er optaget til kr. 0 i regnskabet.

**4 Langfristet gæld**

Af gælden forfalder kr. 2.263.424 efter mere end 5 år.

**5 Pantsætninger og eventualforpligtelser**

Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 270.000 i selskabets ejendom til sikkerhed for bankmellemværende.

---



---

**NOTER**
**6 Værdi af aktier**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber foreslår bestyrelsen følgende værdiansættelse af aktierne.

Værdiansættelsen fremkommer således:

<b>Egenkapital ifølge årsrapport</b>	<b>29.803.980</b>
Kursregulering af prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.642.836
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>(2.642.836)</u>
<b>Korrigeret egenkapital</b>	<b><u>29.803.980</u></b>
<b>Aktiekapital</b>	<b><u>523.380</u></b>
<b>Værdiansættelse pr. aktiekrone (29.803.980 / 523.380)</b>	<b><u>56.95</u></b>
Senest vedtagne værdi pr. aktiekrone til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2017)	<u>42,08</u>