

Fredens Torv 10-12 A/S
Fredens Torv 10-12, 8000 Aarhus C.

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 26 60 33 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. september 2016.

Steen Stenstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Fredens Torv 10-12 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C., den 14. september 2016

Direktion

Steen Stenstrup

Bestyrelse

Steen Stenstrup

Annette Stenstrup

Ole Meldgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæerne i Fredens Torv 10-12 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredens Torv 10-12 A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 14. september 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fredens Torv 10-12 A/S
Fredens Torv 10-12
8000 Aarhus C.

CVR-nr.: 26 60 33 90
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Steen Stenstrup
Annette Stenstrup
Ole Meldgaard

Direktion

Steen Stenstrup

Revisor

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

SSC Holding A/S

Dattervirksomhed

Villa Provence A/S, Aarhus C.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen Fredens Torv 10-12, Aarhus C. Ejendommen er bortforpagtet til det 100% ejede datterselskab Villa Provence A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.513.218 mod 2.439.401 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.045.049 mod 1.598.058 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredens Torv 10-12 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger forbundet med driften af ejendommen samt eksterne omkostninger.

Overskud af ejendom omfatter årets lejeindtægter.

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommen herunder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fredens Torv 10-12 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	2.513.218	2.439.401
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-167.704	-159.238
Driftsresultat	2.345.514	2.280.163
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	766.533	409.865
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	30.530
Andre finansielle indtægter	284	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-679.120	-748.318
Resultat før skat	2.433.211	1.972.240
2 Skat af årets resultat	-388.162	-374.182
Årets resultat	2.045.049	1.598.058
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	266.533	109.864
Udbytte for regnskabsåret	1.775.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	3.516	488.194
Disponeret i alt	2.045.049	1.598.058

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	32.328.582	32.426.312
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>364.432</u>	<u>369.406</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.693.014</u>	<u>32.795.718</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.342.762</u>	<u>1.076.229</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.342.762</u>	<u>1.076.229</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.035.776</u>	<u>33.871.947</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>60.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>60.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>583.671</u>	<u>779.860</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>643.671</u>	<u>779.860</u>
	Aktiver i alt	<u>34.679.447</u>	<u>34.651.807</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	600.000	600.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	842.762	576.229
7	Overført resultat	3.716.727	3.713.211
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.775.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>6.934.489</u>	<u>5.889.440</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.468.424	2.236.924
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.468.424</u>	<u>2.236.924</u>
 Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	21.355.193	22.615.016
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.355.193</u>	<u>22.615.016</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.250.000	1.200.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.117.781	2.063.293
	Selskabsskat	156.662	140.413
	Anden gæld	396.898	506.721
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.921.341</u>	<u>3.910.427</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.276.534</u>	<u>26.525.443</u>
	Passiver i alt	<u>34.679.447</u>	<u>34.651.807</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.808	108.971
Andre finansielle omkostninger	<u>608.312</u>	<u>639.347</u>
	<u>679.120</u>	<u>748.318</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	156.662	140.413
Årets regulering af udskudt skat	<u>231.500</u>	<u>233.769</u>
	<u>388.162</u>	<u>374.182</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	33.809.819	3.295.483
Tilgang	<u>0</u>	<u>65.000</u>
Kostpris ultimo	<u>33.809.819</u>	<u>3.360.483</u>
Af- og nedskrivninger primo	1.383.507	2.926.077
Årets afskrivninger	<u>97.730</u>	<u>69.974</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>1.481.237</u>	<u>2.996.051</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.328.582</u>	<u>364.432</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	500.000	500.000
Kostpris ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Opskrivninger primo	576.229	1.166.364
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	766.533	409.865
Udbytte	-500.000	-1.000.000
Opskrivninger ultimo	<u>842.762</u>	<u>576.229</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.342.762</u>	<u>1.076.229</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Villa Provence A/S	Aarhus C.	100 %
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	600.000	600.000
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Aktiekapitalen består af 600 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	576.229	466.365
Resultatandel	266.533	109.864
	<u>842.762</u>	<u>576.229</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.713.211	3.225.017
Årets overførte overskud eller underskud	3.516	488.194
	<u>3.716.727</u>	<u>3.713.211</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	1.000.000	2.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-2.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.775.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.775.000</u>	<u>1.000.000</u>

9. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.605.193	23.815.016
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.250.000</u>	<u>-1.200.000</u>
	<u>21.355.193</u>	<u>22.615.016</u>

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.250.000	16.500.000	22.605.192	23.815.016
	<u>1.250.000</u>	<u>16.500.000</u>	<u>22.605.192</u>	<u>23.815.016</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for prioritetsgæld.

12. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SSC Holding A/S, CVR-nr. 25159314 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.