

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

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 26 60 33 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. september 2017.

Steen Stenstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C., den 15. september 2017

Direktion

Steen Stenstrup

Bestyrelse

Steen Stenstrup

Annette Stenstrup

Ulrik Luis Stenstrup

Sofia Marcela Stenstrup-Jepsen

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 2016 - 30. juni 2017 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 15. september 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

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
Ulrik Luis Stenstrup
Sofia Marcela Stenstrup-Jepsen

Direktion

Steen Stenstrup

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

SSC Holding A/S

Dattervirksomhed

Villa Provence A/S, Aarhus C.

Ledelsesberetning

Selskabets 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 1.875.583 mod 2.513.218 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.451.994 mod 2.045.049 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredens Torv 10-12 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Der er endvidere anvendt enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, 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 indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

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 i egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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).

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatter 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.

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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.875.583	2.513.218
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-170.465	-167.704
Driftsresultat	1.705.118	2.345.514
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.652.464	766.533
Andre finansielle indtægter	960	284
1 Øvrige finansielle omkostninger	-653.477	-679.120
Resultat før skat	2.705.065	2.433.211
Skat af årets resultat	-253.071	-388.162
Årets resultat	2.451.994	2.045.049
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	892.464	266.533
Udbytte for regnskabsåret	1.550.000	1.775.000
Overføres til overført resultat	9.530	3.516
Disponeret i alt	2.451.994	2.045.049

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	32.230.852	32.328.582
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	555.697	364.432
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.786.549</u>	<u>32.693.014</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.235.226	1.342.762
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.235.226</u>	<u>1.342.762</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.021.775</u>	<u>34.035.776</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	0	60.000
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>60.000</u>
Likvide beholdninger	226.411	583.671
Omsætningsaktiver i alt	<u>226.411</u>	<u>643.671</u>
Aktiver i alt	<u>35.248.186</u>	<u>34.679.447</u>

Balance 30. juni

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	600.000	600.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.735.226	842.762
7 Overført resultat	3.726.257	3.716.727
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.550.000</u>	<u>1.775.000</u>
Egenkapital i alt	<u>7.611.483</u>	<u>6.934.489</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.709.956</u>	<u>2.468.424</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.709.956</u>	<u>2.468.424</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.096.030</u>	<u>21.355.193</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.096.030</u>	<u>21.355.193</u>
9 Gældsforpligtelser	1.275.000	1.250.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.195.278	2.117.781
Selskabsskat	11.528	156.662
Anden gæld	<u>348.911</u>	<u>396.898</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.830.717</u>	<u>3.921.341</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.926.747</u>	<u>25.276.534</u>
Passiver i alt	<u>35.248.186</u>	<u>34.679.447</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	76.824	70.808
Andre finansielle omkostninger	576.653	608.312
	<u>653.477</u>	<u>679.120</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	33.809.819	33.809.819
Kostpris ultimo	<u>33.809.819</u>	<u>33.809.819</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.481.237	-1.383.507
Årets afskrivninger	-97.730	-97.730
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.578.967</u>	<u>-1.481.237</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.230.852</u>	<u>32.328.582</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	3.360.483	3.295.483
Tilgang i årets løb	264.000	65.000
Kostpris ultimo	<u>3.624.483</u>	<u>3.360.483</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.996.051	-2.926.077
Årets afskrivninger	-72.735	-69.974
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-3.068.786</u>	<u>-2.996.051</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>555.697</u>	<u>364.432</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	500.000	500.000
Kostpris ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Opskrivninger primo	842.762	576.229
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.652.464	766.533
Udbytte	-760.000	-500.000
Opskrivninger ultimo	<u>1.735.226</u>	<u>842.762</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.235.226</u>	<u>1.342.762</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>
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	842.762	576.229
Resultatandel	892.464	266.533
	<u>1.735.226</u>	<u>842.762</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.716.727	3.713.211
Årets overførte overskud eller underskud	9.530	3.516
	<u>3.726.257</u>	<u>3.716.727</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	1.775.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.775.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.550.000</u>	<u>1.775.000</u>
	<u>1.550.000</u>	<u>1.775.000</u>

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.275.000</u>	<u>15.225.000</u>	<u>21.371.029</u>	<u>22.605.192</u>
	<u>1.275.000</u>	<u>15.225.000</u>	<u>21.371.029</u>	<u>22.605.192</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 21.371.029, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 32.230.852.

11. Eventualposter

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.