

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

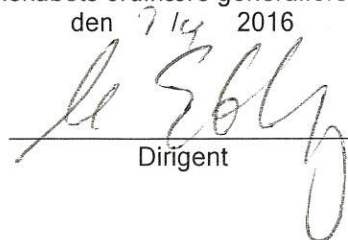
Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Frederiksgade 52 A/S

Orholt Allé 87
8310 Tranbjerg J.

ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7/12 2016


Dirigent

CVR-nr. 27 51 51 34

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Frederiksgade 52 A/S.

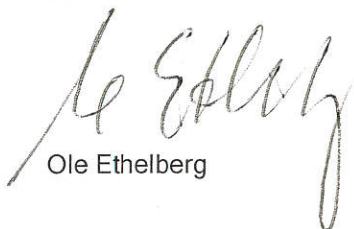
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J., den 7/14 2016

Direktion



Ole Ethelberg

Bestyrelsen



Marie Ethelberg



Stine Ethelberg



Ole Ethelberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Frederiksgade 52 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksgade 52 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 vores revision 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 N, den 7/14 2016

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederiksgade 52 A/S Orholt Allé 87 8310 Tranbjerg J.
	E-mail: ole@ethelberg.nu
	CVR-nr: 27 51 51 34
	Stiftet: 29. juni 2004
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marie Ethelberg, formand Stine Ethelberg Ole Ethelberg
Direktion	Ole Ethelberg
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N
Ejerforhold	Ethelberg Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Gæld er grundet praksisændring indregnet til amortiseret kostpris i dette regnskabsår og ikke til dagsværdi som tidligere praksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende. Der forventes et lignende resultat i det kommende regnskabsår.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Frederiksgade 52 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld vedrørende investeringsejendomme har tidligere været indregnet til dagsværdi. Dette er nu ændret til amortiseret kostpris fra indeværende regnskabsår.

Ændringen har medført en ændring af årets resultat på netto tkr. 267.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttfortjeneste.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i de perioder lejen vedrører. Der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugs-opgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse. Der kan komme periodeforskydninger foranlediget af forbrugsopgørelser. Forbrugsudgifter er ført under ejendommens drift.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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 er anvendt den aktuelle skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	599.260	1.546.328
1 Personalemkostninger	-20.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-35.597	-35.597
Andre driftsomkostninger	-245.930	0
DRIFTSRESULTAT	297.733	1.510.731
2 Andre finansielle indtægter	122.238	29.350
Andre finansielle omkostninger	-652.424	-634.842
RESULTAT FØR SKAT	-232.453	905.239
Skat af årets resultat	51.209	-201.717
ÅRETS RESULTAT	-181.244	703.522
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-181.244	703.522
DISPONERET I ALT	-181.244	703.522

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014
3 Grunde og bygninger	19.500.000	27.300.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	202.667	238.263
Materielle anlægsaktiver	19.702.667	27.538.263
ANLÆGSAKTIVER	19.702.667	27.538.263
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.400	32.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.064.781	1.820.865
Periodeafgrænsningsposter	22.786	0
Tilgodehavender	2.126.967	1.853.665
Likvide beholdninger	108.102	47.139
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.235.069	1.900.804
AKTIVER	21.937.736	29.439.067

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	750.000	750.000
Overkurs ved emission	1.716.732	1.716.732
Overført resultat	5.095.671	5.009.634
4 EGENKAPITAL	7.562.403	7.476.366
Hensættelse til udskudt skat	751.447	727.270
HENSATTE FORPLIGTELSER	751.447	727.270
Gæld til realkreditinstitutter	7.332.638	12.205.134
Kreditinstitutter	5.106.900	6.965.400
5 Langfristede gældsforpligtelser	12.439.538	19.170.534
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	647.160	1.141.412
Kreditinstitutter	29.408	147.322
Modtagne forudbetalinger fra kunder	232.835	442.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.728	134.131
Selskabsskat	40.412	40.412
Anden gæld	125.805	158.785
Kortfristede gældsforpligtelser	1.184.348	2.064.897
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.623.886	21.235.431
PASSIVER	21.937.736	29.439.067

6 Eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1 Personalemkostninger		
Lønninger	20.000	0
	<u>20.000</u>	<u>0</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	5.066	37
Renter tilknyttede virksomheder	83.916	29.313
Kursgevinster på lån, realisationsprincip	33.256	0
	<u>122.238</u>	<u>29.350</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015	24.906.103	348.725
Årets tilgang	264.280	0
Årets nedskrivning	-8.798.022	0
	<u>16.372.361</u>	<u>348.725</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>16.372.361</u>	<u>348.725</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	2.393.897	0
Årets opskrivninger	998.022	0
Årets nedskrivning	-264.280	0
	<u>3.127.639</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0	-110.461
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-35.597
	<u>0</u>	<u>-146.058</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-146.058</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>19.500.000</u>	<u>202.667</u>

Noter

	1/1 2015	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	750.000	0	0	750.000
Overkurs ved emission	1.716.732	0	0	1.716.732
Overført resultat	5.009.634	267.281	-181.244	5.095.671
	<u>7.476.366</u>	<u>267.281</u>	<u>-181.244</u>	<u>7.562.403</u>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.712.029	7.716.198	383.560	6.029.364
Kreditinstitutter	7.585.300	5.370.500	263.600	4.250.200
	<u>20.297.329</u>	<u>13.086.698</u>	<u>647.160</u>	<u>10.279.564</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Noter

2015

2014

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendom 1:

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret skadesløsbrev stort kr. 6.000.000 foruden pantebrev til Nordea Kredit Realkredit på kr. 2.000.000 og på 705.200 Euro.

Det deponerede skadesløsbrev er også stillet til sikkerhed for andre i koncernen tilknyttede virksomheder.

Ejendommen er i årsrapporten bogført til kr. 14.000.000.

Ejendom 2 er solgt i årets løb.

Ejendom 3:

Pantebrev til Nordea Kredit på kr. 2.732.000. Bogført værdi på ejendom kr. 5.500.000.

Selskabet hæfter for forpligtelser i de to tidligere fusionerede selskaber, Samsøgård ApS og Casamia III ApS, dog alene med de ved fusionen modtagne nettoaktiver.