

**I/S Ejendomsselskabet Fregatten
c/o AH & JH Invest ApS, Humlevej 28
8240 Risskov**

CVR-nr. 27 97 12 96

**Årsrapport for
1. oktober 2016 - 30. september 2017
(Selskabets 13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 11/1 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for I/S Ejendomsselskabet Fregatten .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 11. januar 2018

Direktion:


Aase Hansen


John Haugaard


Erik Moesby

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til interessenterne i I/S Ejendomsselskabet Fregatten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Ejendomsselskabet Fregatten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 regler og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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.

Aarhus, den 11. januar 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Virksomhedens navn:

I/S Ejendomsselskabet Fregatten
c/o AH & JH Invest ApS, Humlevej 28
8240 Risskov

CVR nr. : 27 97 12 96

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Ejere:

AH & JH Ejendomsinvest ApS
Future Buildings, Holstebro ApS

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for I/S Ejendomsselskabet Fregatten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat medregnes ikke i regnskabet, da interessentskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Ebeltoft.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsrate. Diskonteringsraten fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en rate, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme

Ejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Ebeltoft. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 1.231, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 596.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav mellem 3,5 % og 4,5 % alt afhængig af ejendommens anvendelse, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.108.151	1.441.957
Personaleomkostninger	2	36.000	30.900
Resultat før afskrivninger		1.072.151	1.411.057
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-29.207	-1.335.063
Resultat af primær drift		1.101.358	2.746.120
Finansielle indtægter	3	331.256	275
Finansielle omkostninger	4	319.011	339.679
Resultat før skat		1.113.603	2.406.716
Årets resultat		1.113.603	2.406.716
Resultatdisponering			
Resultatandel, AH & JH Ejendomsinvest ApS		742.402	1.604.478
Resultatandel, Future Buildings, Holstebro ApS		371.201	802.239
I alt		1.113.603	2.406.716

Balance 30. september

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>32.053.649</u>	<u>32.024.442</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>32.053.649</u>	<u>32.024.442</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.053.649</u>	<u>32.024.442</u>
Andre tilgodehavender		34.119	27.591
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.130</u>	<u>30.474</u>
Tilgodehavender i alt		<u>65.249</u>	<u>58.064</u>
Likvide beholdninger		<u>1.865.303</u>	<u>1.172.622</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>1.865.303</u>	<u>1.172.622</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.930.552</u>	<u>1.230.686</u>
Aktiver i alt		<u>33.984.201</u>	<u>33.255.129</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Egenkapital AH & JH Ejendomsinvest ApS	5	12.006.111	11.263.709
Egenkapital Future Buildings Holstebro ApS	6	6.003.107	5.631.906
Egenkapital i alt		18.009.218	16.895.614
Gæld til realkreditinstitutter	7	14.940.319	15.311.380
Deposita		925.728	880.531
Langfristet gæld i alt		15.866.048	16.191.911
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		59.701	59.103
Anden gæld		49.235	108.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		108.936	167.603
Gældsforpligtelser i alt		15.974.984	16.359.514
Passiver i alt		33.984.201	33.255.129
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

2	Personaleomkostninger	2016/17	2015/16
	Gager og lønninger	<u>36.000</u>	<u>30.900</u>
	Personaleomkostninger i alt	<u>36.000</u>	<u>30.900</u>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0, sidste år 0.		
3	Finansielle indtægter	2016/17	2015/16
	Øvrige finansielle indtægter	<u>331.256</u>	<u>275</u>
	Finansielle indtægter i alt	<u>331.256</u>	<u>275</u>
4	Finansielle omkostninger	2016/17	2015/16
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>319.011</u>	<u>339.679</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>319.011</u>	<u>339.679</u>
5	Egenkapital AH & JH Ejendomsinvest ApS	2016/17	2015/16
	Kapitalkonto, primo	11.263.709	10.759.231
	Hævning	0	-1.100.000
	Årets resultat	<u>742.402</u>	<u>1.604.478</u>
	Egenkapital AH & JH Ejendomsinvest ApS i alt	<u>12.006.111</u>	<u>11.263.709</u>

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital Future Buildings Holstebro ApS	2016/17	2015/16
	Kapitalkonto, primo	5.631.906	5.379.667
	Hævning	0	-550.000
	Årets resultat	371.201	802.239
	Egenkapital Future Buildings Holstebro ApS i alt	6.003.107	5.631.906
7	Gæld til realkreditinstitutter	2016/17	2015/16
	Nykredit	844.020	909.053
	Nykredit	14.156.000	14.461.430
	Overført til kortfristet gæld	-59.701	-59.103
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.940.319	15.311.380

Af den langfristede gæld forfalder DKK 13.928.054 til betaling efter 5 år

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet pant TDKK 44.703 i ejendomme til bogført værdi DKK 32.053.649