

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

CVR-nr. 27 97 12 96

**Årsrapport for
1. oktober 2015 - 30. september 2016
(Selskabets 12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den // / 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2017

Direktion:



Aase Hansen



John Haugaard



Erik Moesby

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til interessenterne i I/S Ejendomsselskabet Fregatten

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Ejendomsselskabet Fregatten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 revisionen 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. januar 2017

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 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten "Bruttofortjeneste".

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

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 rentekomkostninger, 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.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi, der fastsættes efter afkastmetoden. Der er fastsat forrentningskrav for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i anvendelse og andre karakteristika for ejendommen. Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

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

Nyanskaffelser med en kostpris under den til hver tid gældende skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 provenuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.441.957	1.071.804
Personaleomkostninger		30.900	30.000
Resultat før afskrivninger		1.411.057	1.041.804
Værdiregulering af investeringsejendom		-1.335.063	-389.464
Resultat af primær drift		2.746.120	1.431.268
Finansielle indtægter	1	275	509
Finansielle omkostninger	2	339.679	262.605
Resultat før skat		2.406.716	1.169.172
Årets resultat		2.406.716	1.169.172
Resultatdisponering			
Resultatandel, AH & JH Ejendomsinvest ApS		1.604.478	779.452
Resultatandel, Future Buildings, Holstebro ApS		802.239	389.720
I alt		2.406.716	1.169.172

Balance 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		32.024.442	33.289.379
Materielle anlægsaktiver i alt		32.024.442	33.289.379
Anlægsaktiver i alt		32.024.442	33.289.379
Andre tilgodehavender		27.591	2.694
Periodeafgrænsningsposter		30.474	46.018
Tilgodehavender i alt		58.064	48.712
Likvide beholdninger		1.172.622	514
Likvide beholdninger i alt		1.172.622	514
Omsætningsaktiver i alt		1.230.686	49.226
Aktiver i alt		33.255.129	33.338.606

Balance 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Egenkapital AH & JH Ejendomsinvest ApS	3	11.263.709	10.759.231
Egenkapital Future Buildings Holstebro ApS	4	5.631.906	5.379.667
Egenkapital i alt		16.895.614	16.138.898
Gæld til realkreditinstitutter	5	15.311.380	15.362.916
Deposita		880.531	1.030.703
Langfristet gæld i alt		16.191.911	16.393.619
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		59.103	58.240
Kreditinstitutter		0	700.000
Anden gæld		108.500	47.849
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		167.603	806.089
Gældsforpligtelser i alt		16.359.514	17.199.708
Passiver i alt		33.255.129	33.338.606
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse, udlejning og drift af fast ejendom.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

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

1	Finansielle indtægter	2015/16	2014/15
	Øvrige finansielle indtægter	275	509
	Finansielle indtægter i alt	275	509
2	Finansielle omkostninger	2015/16	2014/15
	Øvrige finansielle omkostninger	339.679	262.605
	Finansielle omkostninger i alt	339.679	262.605
3	Egenkapital AH & JH Ejendomsinvest ApS	2015/16	2014/15
	Kapitalkonto, primo	10.759.231	10.079.779
	Hævning	-1.100.000	-100.000
	Årets resultat	1.604.478	779.452
	Egenkapital AH & JH Ejendomsinvest ApS i alt	11.263.709	10.759.231
4	Egenkapital Future Buildings Holstebro ApS	2015/16	2014/15
	Kapitalkonto, primo	5.379.667	5.039.947
	Hævning	-550.000	-50.000
	Årets resultat	802.239	389.720
	Egenkapital Future Buildings Holstebro ApS i alt	5.631.906	5.379.667

Noter til årsrapporten

5	Gæld til realkreditinstitutter	2015/16	2014/15
	Nykredit	909.053	961.697
	Nykredit	14.461.430	14.459.459
	Overført til kortfristet gæld	-59.103	-58.240
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.311.380	15.362.916

- 6** **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet pant TDKK 44.703 i ejendomme til bogført værdi TDKK 32.024.