

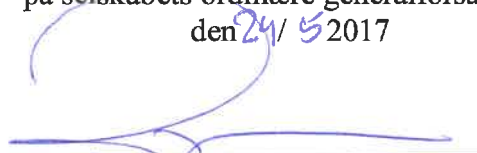
Frederiksborg EjendomsInvest ApS

Rådhusgade 1, 1. th.
8300 Odder

CVR-nr 28 68 48 27

ÅRSRAPPORT 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24/5 2017



Dirigent (Underskrift)

Preben Bograd

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Frederiksborg EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 24. maj 2017

Direktion

Preben Bograd



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Frederiksborg EjendomsInvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 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 revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 24. maj 2017

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93


Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet Frederiksborg EjendomsInvest ApS
Rådhusgade 1, 1. th.
8300 Odder

Telefon: 87 40 03 50
Telefax: 87 40 03 51
E-mail: PB@f-e-i.dk

CVR-nr: 28 68 48 27
Stiftet: 31. marts 2005

Direktion Preben Bograd

Pengeinstitut vestjysk BANK
Herning afd.
Dalgasgade 29 B
Herning

Advokat Focus Advokater
Englandsgade 25
Odense C

Revisor Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Gydevang 39-41
3450 Allerød

Ejerforhold Anpartshavere omfattet af selskabslovens § 55:

F.E.I. Holding ApS
Rådhusgade 1, 1. th.
8300 Odder



Ledelsesberetning

	2016	2015	2014
Hoved- og nøgletal t.kr.			
Resultatopgørelse			
Lejeindtægter	44.733	44.247	47.310
Bruttoresultat	32.369	32.557	32.427
Resultat af primær drift (EBIT)	25.419	22.586	24.925
Resultat af finansielle poster, netto	-12.679	-13.210	-20.563
Årets resultat før skat excl. værdireguleringer	13.609	12.098	5.663
Årets resultat	9.957	7.329	-4.380
Balance			
Balancesum	689.120	686.339	741.862
Egenkapital	13.257	-4.638	-11.967
Investeringsjendomme	680.184	679.800	681.600
Medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere	10	10	10
Nøgletal i %			
Bruttomargin incl. værdiregulering	72,36%	73,58%	68,54%
Renter/lejeindtægter	28,34%	29,86%	43,46%
Adm.omk./lejeindtægter	13,59%	16,28%	13,11%
Overskudsgrad	56,82%	51,05%	31,55%
Afkastningsgrad	3,71%	3,17%	2,01%
Likviditetsgrad	11,75%	33,75%	95,34%
Egenkapitalandel (soliditet)	1,91%	-0,68%	-1,60%
Egenkapitalforrentning	121,64%	-%	-%

Nøgletallene for 2015 og bagudrettet er ikke tilpasset ændringerne afstedkommet af den nye årsregnskabslov.

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve og administrere egne beboelsesejendomme og visse typer erhvervsjendomme – primært Vest for Storebælt.

Aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen kan oplyse på dagen for årsrapportens underskrift, at resultatet anses for værende tilfredsstillende. Selskabet har ved indgåelse af finansieringsaftaler med banker og realkredit, fastlåst rentemarginaler og bidragssatser frem til 31.3.2019, hvilket skaber et stabilt grundlag for en bæredygtig drift.

Selskabet har stadigvæk fokus på omkostningerne på alle niveauer i virksomheden, men i særdeleshed også opretholdelsen af den høje kadence i forhold til genudlejning af bolig- og erhvervslejemål. Særligt har erhvervslejemålene været genstand for stor opmærksomhed med hensyn til genudlejning.

Værdiregulering af selskabets ejendomme er foretaget på baggrund af vores kendskab til udviklingen i markedet, under hensyntagen til ejendommens anvendelse, stand, kvalitet og beliggenhed, og er opgjort til aktuelle markedsværdier pr. 31.12.2016.



Ledelsesberetning

Ejendommene er samlet nedreguleret med t. kr. 869, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

Overgangen fra indregning af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris påvirker sidste års resultatet positivt med t. kr. 10.058.

Selskabets primære drift, før værdiregulering og skat, genererer et overskud på ca. t. kr. 14.385, som primært anvendes på afdrag af gæld.

Ejendommene er prisfastsat efter afkastmodellen, som i procent udtrykker nettolejen (bruttoleje minus driftsudgifter før renter) i forhold til markedsværdien.

For boligejendommenes vedkommende ligger det vægtede afkast på 4,85 % mod 5,31 % i 2015.

For erhvervsjendommene ligger det vægtede afkast på 6,07 % mod 6,40 % i 2015.

Selskabet har for 2016 opstillet tomgangslejen for henholdsvis boliger og erhverv, udtrykt som den maksimalt opnåelige leje i forhold til den reelt indtægtsførte leje i året.

Tomgangen for boligejemål udgør i 2016 - 0,29 % mod 0 % i 2015.

Tomgangen for erhvervslejemål udgør i 2016 – 2,90 % mod 4,31 % i 2015.

Risici.

Selskabets samlede bank- og realkreditbelåning blev i 2014 omlagt og refinansieret frem til 31.03.2019, hvilket har gjort selskabet i stand til at afdrage ca. 13 mio.kr. årligt, for dermed at nedbringe gæld og mindske fremtidig renterisiko. Med salget af en ejendom i 2015 og den omfattende låneomlægning anses selskabets samlede risiko dermed for kraftigt nedadgående i de kommende år.

Forventninger til fremtiden.

Den gennemsnitlige tomgangsleje for boligejemålene forventes status quo i 2017.

Den gennemsnitlige tomgangsleje for erhvervslejemålene forventes faldende i 2017, hvilket begrundes i realiseret udlejninger på visse ejendomme, og reelle forhandlinger om udlejning på andre ejendomme.

Der forventes ikke yderligere tomgang af betydning på erhvervslejemål i 2017.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en formindskelse af årets resultat før skat med t. kr. 144. Årets skat af praksisændringen udgør t. kr. 32, medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 formindskes med t. kr. 112 og en tilsvarende reduktion af langfristede gældsforpligtelser. Ændringen betyder ligeledes, at sidste års egenkapital er forøget med t. kr. 7.845, omsætningsaktiver er reduceret med t. kr. 1.359, hensatte forpligtelser forøget med t. kr. 854 og langfristede gældsforpligtelser er tilsvarende forøget med t. kr. 10.058.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.



Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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



Anvendt regnskabspraksis

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

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende år.

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.

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.



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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	44.732.816	44.246
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-12.363.594	-11.705
Andre eksterne omkostninger	-2.468.723	-3.455
BRUTTORESULTAT	29.900.499	29.086
1 Personaleomkostninger	-3.434.793	-3.583
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-177.658	-148
3 Andre driftsomkostninger	0	-46
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	26.288.048	25.309
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-869.057	-2.697
Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme	0	225
DRIFTSRESULTAT	25.418.991	22.837
Andre finansielle indtægter	24.329	74
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.350	53
Andre finansielle omkostninger	-12.760.474	-13.518
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	12.740.196	9.446
4 Skat af årets resultat	-2.783.254	-2.046
ÅRETS RESULTAT	9.956.942	7.400
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.050.000	0
Overført resultat	2.906.942	7.400
DISPONERET I ALT	9.956.942	7.400



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
5 Investeringsejendomme	680.183.904	679.800
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	287.300	399
Materielle anlægsaktiver	680.471.204	680.199
ANLÆGSAKTIVER	680.471.204	680.199
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	66.750	66
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.814.443	1.422
Andre tilgodehavender	1.246.272	637
Periodeafgrænsningsposter	313.262	319
Tilgodehavender	4.440.727	2.444
Likvide beholdninger	4.408.554	2.337
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.849.281	4.781
AKTIVER	689.320.485	684.980



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	5.988.566	3.082
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.050.000	0
6 EGENKAPITAL	13.163.566	3.207
Hensættelse til udskudt skat	3.372.427	854
HENSATTE FORPLIGTELSER	3.372.427	854
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	574.766.619	637.632
Kreditinstitutter i øvrigt	4.854.824	3.703
Anden gæld	10.634.133	11.173
7 Langfristede gældsforpligtelser	590.255.576	652.508
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	65.785.633	13.064
Modtagne forudbetalinger fra lejere	3.243.211	2.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser	871.569	774
Anden gæld	12.352.066	11.391
Periodeafgrænsningsposter	276.437	407
Kortfristede gældsforpligtelser	82.528.916	28.411
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	672.784.492	680.919
PASSIVER	689.320.485	684.980
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2016 kr.	2015 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	10	10
Lønninger	3.051.613	3.164
Pensioner	319.434	352
Andre omkostninger til social sikring	63.746	67
	3.434.793	3.583
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	177.658	148
	177.658	148
3 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	46
	0	46
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	264.560	155
Regulering af udskudt skat	2.518.694	1.891
	2.783.254	2.046



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2016	674.372.328	2.855.682
Årets tilgang	1.252.961	66.288
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2016	675.625.289	2.921.970
Værdireguleringer 1. januar 2016	5.427.672	0
Årets værdireguleringer	-869.057	0
Årets værdireguleringer 31. december 2016	4.558.615	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016	0	-2.457.012
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-177.658
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0	-2.634.670
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	680.183.904	287.300

	1/1 2016	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2016
6 Egenkapital			
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	3.081.624	2.906.942	5.988.566
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	7.050.000	7.050.000
	3.206.624	9.956.942	13.163.566

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom 1.000	125.000
	125.000



Noter

	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag næste Gæld i alt år	Restgæld Gæld i alt efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	649.696.816	638.718.919	63.952.300	478.019.835
Kreditinstitutter i øvrigt	3.703.253	4.854.824	0	0
Anden gæld	12.172.888	12.467.466	1.833.333	0
	665.572.957	656.041.209	65.785.633	478.019.835

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Operationel leasing:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t. kr. 101. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 8 måneder med en samlet restleasingydelse på t. kr. 101.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab F.E.I. Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve, t. kr. 638.719, er der givet pant stort t. kr. 695.946 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t. kr. 680.184.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 4.855 er der givet pant stort t. kr. 6.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t. kr. 16.207.

Der er tinglyst diverse pant vedr. ejerforeninger m.v. for t. kr. 90 i selskabets ejendomme.

Selskabet har til sikkerhed overfor pengeinstitut deponeret t. kr. 4.237 på en bankkonto.