



Frederiksborg EjendomsInvest ApS

**Rådhusgade 1, 1. th.
8300 Odder**

CVR-nr 28 68 48 27

ÅRSRAPPORT 2017

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

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 30. maj 2018

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 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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 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:



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30. maj 2018

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

Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



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 Århus afd. Åboulevarden 67 8000 Århus C
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 Odense C
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Ledelsesberetning

	2017	2016	2015
Hoved- og nøgletal t.kr.			
Resultatopgørelse			
Lejeindtægter	44.676	44.733	44.247
Bruttoresultat	33.581	32.369	32.557
Resultat af primær drift (EBIT)	27.367	25.419	22.586
Resultat af finansielle poster, netto	-11.694	-12.679	-13.210
Årets resultat før skat excl. værdireguleringer	15.504	13.609	12.098
Årets resultat	12.314	9.957	7.329
Balance			
Balancesum	633.393	689.120	686.339
Egenkapital	18.428	13.257	-4.638
Investeringsjendomme	628.663	680.184	679.800
Medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere	8	10	10
Nøgletal i %			
Bruttomargin incl. værdiregulering	75,17%	72,36%	73,58%
Renter/lejeindtægter	26,18%	28,34%	29,86%
Adm.omk./lejeindtægter	14,51%	13,59%	16,28%
Overskudsgrad	61,26%	56,82%	51,05%
Afkastningsgrad	4,16%	3,71%	3,17%
Likviditetsgrad	7,81%	11,75%	33,75%
Egenkapitalandel (soliditet)	2,91%	1,91%	-0,68%
Egenkapitalforrentning	77,96%	121,64%	-%

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

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm.omk/lejeindtægter	=	Adm.omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger,
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter



Ledelsesberetning

Afkastningsgrad	=	Resultat af primært drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver beholdninger,	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide andre værdipapirer og kapitalandele
Likviditetsgrad	=	omsætningsaktiver x 100 / kortfristet gæld (ekskl. depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forretning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve og administrere egne beboelsesejendomme og visse typer erhvervsejendomme – 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.

Der er i 2017 underskrevet tillæg til den bestående finansieringsaftale, som fastlægger og regulerer vilkår og omfang af selskabets afhændelse af ejendomme frem mod udgangen af 2019.

Der er i 2017 underskrevet slutsedler på 4 ejendomme:

Odense Gl. Banegård med overtagelse d. 1.7.2017

Fynsgade, Esbjerg med overtagelse 1.1.2018

Boetoft, Christiansfeld med overtagelse 1.1.2018

Klamsagervej 35, Åbyhøj med overtagelse d. 1.2.2018

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.

Selskabets primære drift, før værdiregulering og skat, genererer et overskud på ca. t. kr. 15.505, som primært anvendes på afdrag af gæld.

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. 31.12.2017.

Ejendommene er samlet opreguleret med t. kr. 168, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

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

For boligejendommene vedkommende ligger det vægtede afkast på 4,85 % mod 4,85 % i 2016.

For erhvervsejendommene ligger det vægtede afkast på 6,55 % mod 6,40 % i 2016.



Ledelsesberetning

Forventninger til fremtiden.

Den gennemsnitlige tomgangsleje for boliglejemålene forventes status quo i 2018.

Den gennemsnitlige tomgang for erhvervslejemål forventes svagt faldende i 2018, dels på grund af salget af Klamsagervej 35, som er en ren erhvervs ejendom med konstant tomgang og dels på grund af et mere optimistisk erhvervslejemarked for de mindre enheder, som selskabet pt. har tomgang på.

Det forventes desuden, at selskabet fortsætter den gode gænge med frasalg af ejendomme. Der er på nuværende tidspunkt for regnskabsaflæggelsen, solgt den ene af de to blokke i Myrdalstræde, Aalborg. Med den nuværende interesse og aktiviteter hos mægler, Sadolin & Albæk, forventes yderligere 3-4 underskrevne slutsedler i 2018.

Der skal i løbet af 2018 træffes en ny aftale med kreditorerne om vilkår for finansiering af de ejendomme, som pr. 1.4.2019 endnu ikke er solgt, hvilket forventes opstartet i efteråret 2018.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

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 finansiell 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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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 dagsværdiregulering af investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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.

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	2017 kr.	2016 tkr.
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	44.675.671	44.732
Andre driftsindtægter	110.020	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-11.094.409	-12.365
Andre eksterne omkostninger	-2.419.902	-2.465
BRUTTORESULTAT	31.271.380	29.902
1 Personaleomkostninger	-3.948.166	-3.436
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-115.736	-178
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	27.207.478	26.288
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	167.573	-869
DRIFTSRESULTAT	27.375.051	25.419
Andre finansielle indtægter	28.602	24
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.851	57
Andre finansielle omkostninger	-11.759.246	-12.759
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	15.678.258	12.741
3 Skat af årets resultat	-3.363.995	-2.784
ÅRETS RESULTAT	12.314.263	9.957
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	7.050
Overført resultat	10.314.263	2.907
DISPONERET I ALT	12.314.263	9.957



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
4 Investeringsejendomme	628.663.351	680.184
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	301.629	287
Materielle anlægsaktiver	628.964.980	680.471
ANLÆGSAKTIVER	628.964.980	680.471
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	100.830	67
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.458	2.814
Andre tilgodehavender	1.783.822	1.246
Periodeafgrænsningsposter	289.300	313
Tilgodehavender	2.219.410	4.440
Likvide beholdninger	6.550.653	4.409
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.770.063	8.849
AKTIVER	637.735.043	689.320



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	16.302.829	5.989
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	7.050
5 EGENKAPITAL	18.427.829	13.164
Hensættelse til udskudt skat	5.661.478	3.373
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.661.478	3.373
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	480.085.655	574.767
Kreditinstitutter i øvrigt	4.881.299	4.855
Anden gæld	6.000.800	10.634
6 Langfristede gældsforpligtelser	490.967.754	590.256
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	99.681.015	65.786
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.957.151	3.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser	918.283	869
Selskabsskat	1.074.944	265
Anden gæld	12.581.096	12.088
Periodeafgrænsningsposter	465.493	276
Kortfristede gældsforpligtelser	122.677.982	82.527
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	613.645.736	672.783
PASSIVER	637.735.043	689.320
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2017 kr.	2016 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	8	10
Lønninger	3.720.640	3.052
Pensioner	172.204	320
Andre omkostninger til social sikring	55.322	64
	3.948.166	3.436
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	115.736	178
	115.736	178
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	1.074.944	265
Regulering af udskudt skat	2.289.051	2.519
	3.363.995	2.784



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2017	675.625.289	2.921.968
Årets tilgang	1.070.155	130.067
Afgang	-50.129.300	-829.457
Kostpris 31. december 2017	626.566.144	2.222.578
Værdireguleringer 1. januar 2017	4.558.615	0
Årets værdireguleringer	680.610	0
Afgang	-3.142.018	0
Årets værdireguleringer 31. december 2017	2.097.207	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017	0	-2.634.670
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	829.457
Af-/nedskrivninger	0	-115.736
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	0	-1.920.949
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	628.663.351	301.629

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forrentningskravet for indeværende år er 5,36 %.

	Dagsværdi i kr.	Andel af porteføljen
Boligejendomme, gennemsnitligt vægtet afkast 4,85 %	441.383.762	70,21 %
Erhvervsejendomme, gennemsnitligt vægtet afkast 6,55 %	187.279.589	29,79%
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	628.663.351	100,00 %



Noter

	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2017
5 Egenkapital				
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	5.988.566	0	10.314.263	16.302.829
Forslag til udbytte for regnskabsåret	7.050.000	-7.050.000	2.000.000	2.000.000
	13.163.566	-7.050.000	12.314.263	18.427.829

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom 1.000				125.000
				125.000

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	638.718.918	574.333.337	94.247.682	378.179.952
Kreditinstitutter i øvrigt	4.854.824	4.881.299	0	0
Anden gæld	12.467.466	11.434.133	5.433.333	0
	656.041.208	590.648.769	99.681.015	378.179.952

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Operationel leasing:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en rest leasingydelse på t. kr. 7. Leasing kontrakterne har en restløbetid på 1 måned med en samlet restleasingydelse på t. kr. 7.

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



Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve, t. kr. 574.333, er der givet pant stort t. kr. 641.252 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t. kr. 628.663.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 4.881 er der givet pant stort t. kr. 6.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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. 1.995 på en bankkonto.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Preben Bograd

Direktør

På vegne af: Frederiksborg EjendomsInvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-596316711029

IP: 176.22.75.90

2018-05-30 08:38:36Z

NEM ID 

Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejtgaard og Vetlov Statsautoriseret aktieselskab

Serienummer: CVR:12868693-RID:1237364972135

IP: 194.255.7.176

2018-05-30 08:40:08Z

NEM ID 

Preben Bograd

Dirigent

På vegne af: Frederiksborg EjendomsInvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-596316711029

IP: 176.22.75.90

2018-05-30 10:09:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4PE0P-O3UX5-AQEWX-NFSJ0-X5HBJ-A7NYC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>