



Frederiksborg EjendomsInvest ApS

**Rådhusgade 1, 1. th.
8300 Odder**

CVR-nr 28 68 48 27

ÅRSRAPPORT 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2019

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blokbogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 24. maj 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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.



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 24. maj 2019

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 Aarhus C
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 Odense C
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Ledelsesberetning

	2018	2017	2016
Hoved- og nøgletal t.kr.			
Resultatopgørelse			
Lejeindtægter	34.742	44.676	44.733
Bruttoresultat	22.019	33.581	32.369
Resultat af primær drift (EBIT)	23.700	27.367	25.419
Resultat af finansielle poster, netto	-11.196	-11.694	-12.679
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	5.640	15.504	13.609
Årets resultat	9.803	12.314	9.957
Balance			
Balancesum	485.236	633.393	689.120
Egenkapital	25.359	18.428	13.257
Investeringsjendomme	473.500	628.663	680.184
Medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere	4	8	10
Nøgletal i %			
Bruttomargin inkl. værdiregulering	63,38%	75,17%	72,36%
Renter/lejeindtægter	32,23%	26,18%	28,34%
Adm. omk./lejeindtægter	14,92%	14,51%	13,59%
Overskudsgrad	68,22%	61,26%	56,82%
Afkastningsgrad	4,26%	4,16%	3,71%
Likviditetsgrad	66,07%	7,81%	11,75%
Egenkapitalandel (soliditet)	5,23%	2,91%	1,91%
Egenkapitalforrentning	44,78%	77,96%	121,64%

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.s/lejeindtægter	=	Adm. omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger,
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primært drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger, andre værdipapirer og kapitalandele

Ledelsesberetning

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 eje 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. Der er truffet aftale om forlængelse af lån for ejendomme som skal sælges, med afdragsfrihed og renteperiode frem til 31.10.2019 og uændret bidragssats frem til 31.12.2019. Lån for ejendomme som skal beholdes i selskabet, Kirkegade, Randers og Damagervej, Viby J, er refinansieret med nye 30-årige lån med afdrag for cirka halvdelen af hovedstolen med rentetilpasning i 2024.

Der er i 2018 underskrevet slutsedler på 4 ejendomme:

Hørhavevej 39, Højbjerg med overtagelse den 1.9.2018

Myrdalstræde Ejd. I, Aalborg med overtagelse den 1.7.2018

Myrdalstræde Ejd. II, Aalborg med overtagelse den 1.3.2019

Sofienlundsparken, Vejle med overtagelse den 1.1.2019

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. 5.600, 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. 31.12.2018.

Ejendommene er samlet opreguleret med t. kr. 6.863 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 boligejendommenes vedkommende ligger det vægtede afkast på 4,51 % mod 4,85 % i 2017.

For erhvervsejendommene ligger det vægtede afkast på 6,54 % mod 6,55 % i 2017.



Ledelsesberetning

Forventninger til fremtiden.

Den gennemsnitlige tomgangsleje for boliglejemålene forventes status quo i 2019.

Den gennemsnitlige tomgang for erhvervslejemål forventes status quo i 2019. Pr. 1.1.2020 vil Sikkerhedsstyrelsen fraflytte i alt 3.800 kvm. i Esbjerg, Sct. Joseph, hvilket allerede forventes genudlejede over de kommende 1½ til to år. Den maksimale tomgangsleje, frem til genudlejning har fundet sted, udgør kr. 3 mio. om året. Lejemålet er velegnet til opsplitting i mindre enheder uden den store investering, hvilket også er strategien fra vores og mæglerens side. Nordicals Esbjerg er sat på udlejningsopgaven fra 1.6.2019.

Det forventes desuden, at selskabet fortsætter den gode gænge med frasalg af ejendomme. Der er på nuværende tidspunkt for regnskabsaflæggelsen, solgt yderligere to ejendomme, Brogårdsvej 1, Holstebro og Brænderigården 1-27, Holstebro for samlet 106 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

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 erhvervsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 13.500 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 nominal 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	2018 kr.	2017 tkr.
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	34.742.080	44.674
Andre driftsindtægter	0	110
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-12.723.124	-11.096
Andre eksterne omkostninger	-2.238.834	-2.416
BRUTTORESULTAT	19.780.122	31.272
1 Personaleomkostninger	-2.807.679	-3.950
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-136.057	-116
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	16.836.386	27.206
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.863.727	168
DRIFTSRESULTAT	23.700.113	27.374
Andre finansielle indtægter	33.101	29
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	34
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-6.192	0
Andre finansielle omkostninger	-11.222.608	-11.759
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	12.504.414	15.678
3 Skat af årets resultat	-2.701.708	-3.364
ÅRETS RESULTAT	9.802.706	12.314
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	872.000	0
Overført resultat	8.930.706	10.314
DISPONERET I ALT	9.802.706	12.314



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
4 Investeringsejendomme	473.500.000	628.665
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	165.573	301
Materielle anlægsaktiver	473.665.573	628.966
ANLÆGSAKTIVER	473.665.573	628.966
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	97.156	100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	261.246	45
Andre tilgodehavender	2.525.719	1.784
Periodeafgrænsningsposter	502.145	289
Tilgodehavender	3.386.266	2.218
Likvide beholdninger	8.183.925	6.551
OMSÆTNINGSAKTIVER	11.570.191	8.769
AKTIVER	485.235.764	637.735



Balance 31. december PASSIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	25.233.535	16.303
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000
5 EGENKAPITAL	25.358.535	18.428
Hensættelse til udskudt skat	7.251.658	5.661
HENSATTE FORPLIGTELSER	7.251.658	5.661
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	421.809.339	480.085
Kreditinstitutter i øvrigt	2.283.535	4.881
Anden gæld	4.667.466	6.001
6 Langfristede gældsforpligtelser	428.760.340	490.967
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	4.851.735	99.681
Kreditinstitutter i øvrigt	974	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.761.902	7.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.595.919	919
Selskabsskat	1.111.528	1.075
Anden gæld	7.963.548	12.581
Periodeafgrænsningsposter	579.625	466
Kortfristede gældsforpligtelser	23.865.231	122.679
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	452.625.571	613.646
PASSIVER	485.235.764	637.735

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2018	2017
	kr.	tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	4	8
Lønninger	2.678.717	3.722
Pensioner	97.021	172
Andre omkostninger til social sikring	31.941	56
	2.807.679	3.950
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	136.057	116
	136.057	116
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	1.111.528	1.075
Regulering af udskudt skat	1.590.180	2.289
	2.701.708	3.364

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2018	626.566.144	2.222.579
Årets tilgang	1.500.000	0
Afgang	-159.286.445	-449.466
Kostpris 31. december 2018	468.779.699	1.773.113
Værdireguleringer 1. januar 2018	2.097.207	0
Årets værdireguleringer	8.571.852	0
Tilbageførte værdireguleringer	-5.948.758	0
Årets værdireguleringer 31. december 2018	4.720.301	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2018	0	-1.920.949
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	449.466
Af-/nedskrivninger	0	-136.057
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0	-1.607.540
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	473.500.000	165.573

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forrentningskravet for indeværende år er 5,58 %.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Ekstern vurdering af ejendommene har tidligere været anvendt til værdiansættelse af ejendommene. Den eksterne vurdering blev foretaget på samme principper, som ledelsen anvender.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primært gennemgribende moderniseringer men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning kan indgå.

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i store grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger.

Noter

Herudover er følgende faktorer lagt til grund for værdiansættelsen:

- Andelen af tomme lejemål ligger på under 2 % volumenmæssigt for året.
- Lejeindtægtsniveauet forventes stigende og reguleres i henhold til gældende regler for lejereguleringer. Såfremt tomme lejemål besidder et moderniseringspotentiale, vurderes der i det enkelte tilfælde, om lejemålet skal moderniseres eller videreudlejes under samme forudsætninger.
- Ejendommenes vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede budgetterede omkostninger som minimum følger det gennemsnitlige vedligeholdelsesniveau.
- Investeringsejendommene er beliggende i Jylland.

I nedenstående følsomhedsanalyse er det undladt, at oplyse om de investeringsejendomme, hvor der foreligger en underskrevet salgsaftale med overtagelse i 2019. Salgsprisen for disse ejendomme udgør t. kr. 206.600.

Følsomhed for ejendomme værdiansat efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel

	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på - 0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Bolig ejendomme				
Med afkastkrav 4-5%	126.653.417	47,45%	15.415.101	-12.325.862
Bolig ejendomme i alt	126.653.417	47,45%	15.415.101	-12.325.862

For boligejendomme er det gennemsnitlige vægtede afkast 4,51 %

Erhvervs ejendomme				
Med afkastkrav 5-6%	4.765.647	1,79%	368.000	-301.091
Med afkastkrav 6-7%	135.480.935	50,76%	10.898.182	-9.354.817
Erhvervs ejendomme i alt	140.246.582	52,55%	11.266.182	-9.655.908

For erhvervs ejendomme er det gennemsnitlige vægtede afkast 6,54 %

I alt	266.900.000	100,00%	26.681.283	-21.981.770
--------------	--------------------	----------------	-------------------	--------------------

Egenkapitalens påvirkning ved ændring af afkastkrav

Egenkapital før ændring			25.358.535	25.358.535
Ændring i afkastkrav +/- 0,5%			20.811.401	-17.145.781
Egenkapital efter regulering			46.169.936	8.212.754

Noter

	1/1 2018	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2018
5 Egenkapital				
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	16.302.829	0	8.930.706	25.233.535
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	-2.872.000	872.000	0
	18.427.829	-2.872.000	9.802.706	25.358.535

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom 1.000				125.000
				125.000

	1/1 2018 Gæld i alt	31/12 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	574.333.336	423.061.074	1.251.735	416.648.261
Kreditinstitutter i øvrigt	4.881.299	2.283.535	0	0
Anden gæld	11.434.133	8.267.466	3.600.000	4.267.466
	590.648.768	433.612.075	4.851.735	420.915.727

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.



Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve, t. kr. 423.061, er der givet pant stort t. kr. 535.449 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t. kr. 473.500.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 2.284 er der givet pant stort t. kr. 6.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t. kr. 13.000.

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

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.xxx.xxx

2019-05-27 15:17:08Z

NEM ID 

Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejtgaard og Vetlov Statsautoriseret aktieselskab

Serienummer: CVR:12868693-RID:1237364972135

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-05-27 15:18:30Z

NEM ID 

Preben Bograd

Dirigent

På vegne af: Frederiksborg EjendomsInvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-596316711029

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-05-27 15:22:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZDGF-EA850-NZSWD-KB0W5-3EZ5M-4UACV

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>