

Ejendomsselskabet Friskohus A/S

Stensballe Strandvej 38 A

8700 Horsens

CVR-nummer 28701845

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. september 2017

Preben Borregaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Friskohus A/S
Stensballe Strandvej 38 A
8700 Horsens

Hjemstedskommune: Horsens
CVR-nummer: 28701845
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Bestyrelse

Kate Susan Borregaard
Line Borregaard
Anne Borregaard
Katrine Lerbech Borregaard
Preben Thomas Borregaard

Direktion

Preben Thomas Borregaard

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Friskohus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, 3. august 2017

Direktionen:

Preben Thomas Borregaard

Bestyrelsen:

Kate Susan Borregaard
Formand

Line Borregaard

Anne Borregaard

Katrine Lerbech Borregaard

Preben Thomas Borregaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Friskohus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Friskohus A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 3. august 2017

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke udover ovenstående været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat for regnskabsåret 2016/17 udviser et overskud på TDKK 4.888, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på TDKK 14.976.

Årets udvikling og resultat anses som værende tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Nettoomsætning	2.114.530	2.011
	Omkostninger forbundet med udlejning	-331.838	-306
	Andre eksterne omkostninger	-468.618	-79
	Bruttofortjeneste	1.314.074	1.626
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.716.000	339
	Resultat før finansielle poster	7.030.074	1.965
	Finansielle indtægter	0	2
1	Finansielle omkostninger	-380.403	-635
	Resultat før skat	6.649.671	1.332
2	Skat af årets resultat	-1.761.798	-278
	Årets resultat	4.887.873	1.053
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	5.800.000	0
	Overført resultat	-912.127	1.053
	Resultatdisponering i alt	4.887.873	1.053

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
3	Investeringsejendomme	45.284.000	39.568
	Materielle anlægsaktiver	45.284.000	39.568
	Anlægsaktiver i alt	45.284.000	39.568
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.878	0
	Andre tilgodehavender	0	0
	Tilgodehavender	5.878	0
	Likvide beholdninger	22.307	576
	Omsætningsaktiver i alt	28.185	576
	Aktiver i alt	45.312.185	40.144

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	8.176.269	3.246
	Foreslået udbytte	5.800.000	0
4	Egenkapital i alt	14.976.269	4.246
	Hensættelser til udskudt skat	3.081.811	1.066
	Hensatte forpligtelser	3.081.811	1.066
	Gæld til realkreditinstitutter	26.499.383	26.499
5	Langfristede gældsforpligtelser	26.499.383	26.499
	Deposita og forudbetalt leje	736.732	711
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	14
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	7.596
	Anden gæld	17.990	12
	Kortfristede gældsforpligtelser	754.722	8.333
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	30.335.916	35.898
	Passiver i alt	45.312.185	40.144
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	0	227
Andre finansielle omkostninger	380.403	408
Finansielle omkostninger i alt	380.403	635
2		
Skat af årets resultat		
Årets skatterefusion fra administrationsselskab	-254.202	-36
Regulering af udskudt skat	2.016.000	314
Skat af årets resultat i alt	1.761.798	278
3		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. juli	31.109.978	31.110
Kostpris 30. juni	31.109.978	31.110
Dagsværdiregulering 1. juli	8.458.022	8.119
Årets dagsværdiregulering	5.716.000	339
Dagsværdireguleringer 30. juni	14.174.022	8.458
Investeringsjendomme i alt	45.284.000	39.568

Investeringsjendommen, der indeholder 17 boliglejemål, er beliggende i Århus. Ejendommen er ultimo regnskabsåret 2016/17 værdiansat på baggrund af dagsværdi i henhold til aktieoverdragelsesaftale mellem uafhængige parter, idet selskabet er solgt fra NP Holding A/S-koncernen til PTB Invest ApS ved udgangen af juni 2017.

Tidligere blev investeringsejendommen årligt værdiansat ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.000	3.246	0	4.246
	Modtaget tilskud fra moderselskab	0	5.842	0	5.842
	Årets resultat	0	-912	5.800	4.888
	Egenkapital ultimo	1.000	8.176	5.800	14.976

		2016/17	2015/16
Noter		DKK	1.000 DKK
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>21.834.837</u>	<u>23.298</u>
6	Eventualforpligtelser		
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte mv. inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
	Endvidere indgår selskabet i fællesregistrering af moms med andre af koncernens selskaber og hæfter solidarisk for betaling af moms.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.540, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 45.284.		
	Til sikkerhed for ejerforening er der byrder lyst pantstiftende i ejendommen for 17 enheder á TDKK 40 eller i alt TDKK 680.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Posten omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger forbundet med udlejning

Omkostninger forbundet med udlejning omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommenes drift, herunder ejendomsskatter, ejerforening, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal-indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Anvendt regnskabspraksis

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmodeller på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.