

**Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS**

Emil Reesens Vej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 29131236

**Årsrapport 2015/16**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. januar 2017

---

Knud Raun  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 for Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. januar 2017

### **Direktion**

Knud Raun  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 15. januar 2017

### **Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

#### **Registrerede revisorer**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen  
Registreret revisor

## **Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS Emil Reesens Vej 4 7100 Vejle
Telefon	7585 8022
CVR-nr.	29131236
Stiftelsesdato	23. september 2005
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. november 2015 - 31. oktober 2016
<b>Direktion</b>	Knud Raun, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Holdingselskabet MKR Finans ApS Kirsten Piils Vej 9 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle CVR-nr.: 26273110
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Kolding Åpark 2 6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve og besidde fast ejendom og at drive virksomhed med kapitalanlæg.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 udviser et resultat på kr. 223.856, og selskabets balance pr. 31. oktober 2016 udviser en balancesum på kr. 10.054.697, og en egenkapital på kr. -1.220.147.

Årets resultat er mindre tilfredsstillende og kan henføres til flere forhold, herunder stigning i finansielle udgifter samt udfordringer med at få løftet lejeindtægterne i selskabets ejendomme.

Der henvises til note 4 med ledelsens omtale af sine forventninger til at opnå de nødvendige kreditfaciliteter til at opfylde betingelserne for fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## **Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens

## **Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

For bygninger foretages individuel vurdering af behov for driftsøkonomiske afskrivninger ud fra målinger af afkastbaserede dagsværdiberegninger på statustidspunktet.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.900 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år udgiftsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af



## **Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>640.488</b>	<b>289.593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>640.488</b>	<b>289.593</b>
Andre finansielle omkostninger		-416.632	-341.962
<b>Resultat før skat</b>		<b>223.856</b>	<b>-52.369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>223.856</b>	<b>-52.369</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		223.856	-52.369
<b>Resultatdisponering</b>		<b>223.856</b>	<b>-52.369</b>

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

**Balance 31. oktober 2016**

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>10.000.000</b></u>	<u><b>10.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>10.000.000</b></u>	<u><b>10.000.000</b></u>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>40.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>40.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.697</u>	<u>14.688</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>14.697</b></u>	<u><b>14.688</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>54.697</b></u>	<u><b>64.688</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>10.054.697</b></u>	<u><b>10.064.688</b></u>

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

**Balance 31. oktober 2016**

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overført resultat	2	-1.345.147	-1.569.004
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.220.147</b>	<b>-1.444.004</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.273.696	5.543.598
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		246.088	247.588
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.519.784</b>	<b>5.791.186</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		260.000	260.000
Gæld til banker		5.177.331	4.916.440
Gæld til tilknyttede virksomheder		196.650	197.650
Anden gæld		83.579	293.416
Deposita		37.500	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.755.060</b>	<b>5.717.506</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.274.844</b>	<b>11.508.692</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.054.697</b>	<b>10.064.688</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

### 1. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 2. Overført resultat

Saldo primo	-1.569.004	-1.516.635
Årets resultat	223.856	-52.369
Øvrig regulering	1	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-1.345.147</b>	<b>-1.569.004</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.803.598	260.000	2.920.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	246.088	0	0
	<b>6.049.686</b>	<b>260.000</b>	<b>2.920.000</b>

### 4. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da denne er afhængig af en forbedring af indtjeningen eller opretholdelse af lejebetaling fra lejerne i selskabets ejendomme, samt at de nødvendige kreditfaciliteter stilles til rådighed.

Ledelsen bedømmer, at der vil ske en forbedring af selskabets indtjening og pengestrømme, og at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige og at de kan opretholdes de kommende 12 måneder.

På denne baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld, kr. 1.843.000:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 2.000.000.

Prioritetsgæld, kr. 5.300.000:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 8.000.000.

Bankgæld, kr. 5.177.331

Ejerpantebreve, nom. kr. 6.500.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi på kr. 10.000.000