

**Ejendomsselskabet
Frederikssundsvej 227 ApS**
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ
CVR-nr. 30175026

**Årsrapport 01.05.2016 -
30.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2017

Dirigent

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.04.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Frederikssundsvej 227 ApS
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30175026

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Direktion

Jørgen-Erik Witting

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for Ejendomsselskabet Frederikssundsvej 227 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2017

Direktion

Jørgen-Erik Witting

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frederikssundsvej 227 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederikssundsvej 227 ApS for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 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 bl.a. 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.

Odense, den 30.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for at være tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er solgt med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juni 2017. Investeringsejendommen er solgt til ekstern part for 70.750.000 kr. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommen pr. 30.04.2017 svarer til den faktiske salgsværdi på 70.750.000 kr.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret ved, at gældsforpligtelser til realkreditinstitutter er indregnet og målt til amortiseret kostpris. I regnskabsåret 2015/16 var gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnet og målt til dagsværdi. Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker resultat efter skat og egenkapitalen negativt med 52 t.kr. samt balancesummen negativt med 15 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets investeringsejendom er med regnskabsmæssig virkning solgt pr. 1. juni 2017 til ekstern part. Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.360.751	3.515
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(5.250.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>411</u>
Driftsresultat		(2.889.249)	3.926
Andre finansielle omkostninger		<u>(771.081)</u>	<u>(826)</u>
Resultat før skat		(3.660.330)	3.100
Skat af årets resultat	2	<u>696.566</u>	<u>(627)</u>
Årets resultat		(2.963.764)	2.473
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		13.000.000	2.450
Overført resultat		<u>(15.963.764)</u>	<u>23</u>
		(2.963.764)	2.473

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		70.750.000	76.000
Materielle anlægsaktiver	3	70.750.000	76.000
Anlægsaktiver		70.750.000	76.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.369	157
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	81
Udskudt skat		148.651	0
Andre tilgodehavender		0	8
Periodeafgrænsningsposter		181.954	131
Tilgodehavender		469.974	377
Likvide beholdninger		2.197.581	589
Omsætningsaktiver		2.667.555	966
Aktiver		73.417.555	76.966

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	4.133.162	4.133
Overført overskud eller underskud		825.525	16.788
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>13.000.000</u>	<u>2.450</u>
Egenkapital		<u>17.958.687</u>	<u>23.371</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>1.347</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.347</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>48.440</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>0</u>	<u>48.440</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	48.437.766	1.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		249.408	174
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.449.233	0
Skyldig selskabsskat		893.580	95
Anden gæld		<u>3.428.881</u>	<u>1.905</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>55.458.868</u>	<u>3.808</u>
Gældsforpligtelser		<u>55.458.868</u>	<u>52.248</u>
Passiver		<u>73.417.555</u>	<u>76.966</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.133.162	16.789.289	2.450.000	23.372.451
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.450.000)	(2.450.000)
Årets resultat	0	(15.963.764)	13.000.000	(2.963.764)
Egenkapital ultimo	4.133.162	825.525	13.000.000	17.958.687

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er solgt med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juni 2017. Investeringsejendommen er solgt til ekstern part for 70.750.000 kr. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommen pr. 30.04.2017 svarer til den faktiske salgsværdi på 70.750.000 kr.

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	798.816	95
Ændring af udskudt skat	(1.495.382)	536
Regulering vedrørende tidligere år	0	(4)
	(696.566)	627
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		72.451.019
Tilgange		170.554
Kostpris ultimo		72.621.573
Dagsværdireguleringer primo		3.378.427
Årets dagsværdireguleringer		(5.250.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		(1.871.573)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		70.750.000

Selskabets investeringsejendom er solgt med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juni 2017. Investeringsejendommen er solgt til ekstern part for 70.750.000 kr. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommen pr. 30.04.2017 svarer til den faktiske salgsværdi på 70.750.000 kr.

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	4.133.162	1	4.133.162
	4.133.162		4.133.162

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter er efter statusdagen indfriet i forbindelse med salget af selskabets investerings-ejendom.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JEW Nr. 1 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i ejendommen Frederikssundsvej 227, hvis bogførte værdi udgør 70.750.000 kr. pr. 30.04.2017. Pantebrev er aflyst efter statusdagen i forbindelse med salget af selskabets investeringsejendom og efterfølgende indfrielse af prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret i det omfang at gældsforpligtelser til realkreditinstitutter er indregnet og målt til amortiseret kostpris i regnskabsåret 2016/17. I regnskabsåret 2015/16 var gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnet og målt til dagsværdi. Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker resultat efter skat og egenkapitalen negativt med 52 t.kr. samt balancesummen negativt med 15 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.