

Fredensborghus ApS
Helsingørsvej 20
3480 Fredensborg

CVR-nr. 30 51 97 44

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7/3 2018

Dirigent

Detlef H. Jensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Fredensborghus ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 7. marts 2018

Direktion:



Lotte Hein Sørensen



Bjørn Haulrig

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Fredensborghus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensborghus ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 vedrørende 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 revisors etiske 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 opstillingen 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.

Aarhus, den 7. marts 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Fredensborghus ApS
Helsingørsvej 20
3480 Fredensborg

CVR nr.: 30 51 97 44

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion:

Lotte Hein Sørensen
Bjørn Haulrig

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Fredensborghus ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets 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.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kun sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Skyldig skat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		228.593	209.601
Finansielle indtægter	1	109	208
Finansielle omkostninger	2	<u>100.006</u>	<u>95.374</u>
Resultat før skat		128.696	114.435
Skat af årets resultat	3	<u>28.292</u>	<u>25.149</u>
Årets resultat		100.404	89.286
Resultatdisponering			
Årets resultat		100.404	89.286
Overført fra tidligere år		<u>1.121.188</u>	<u>1.031.902</u>
Til disposition		1.221.591	1.121.188
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>1.221.591</u>	<u>1.121.188</u>
I alt		1.221.591	1.121.188

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>4.799.180</u>	<u>4.799.180</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.799.180</u>	<u>4.799.180</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.799.180</u>	<u>4.799.180</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.316	44.158
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>18.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>35.316</u>	<u>62.158</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.316</u>	<u>62.158</u>
Aktiver i alt		<u>4.834.496</u>	<u>4.861.337</u>

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud	5	1.221.591	1.121.188
Egenkapital i alt		1.346.591	1.246.188
Hensættelse til udskudt skat		331.849	328.395
Hensatte forpligtelser i alt		331.849	328.395
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.748.203	1.870.587
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.748.203	1.870.587
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		122.384	121.413
Kreditinstitutter		1.138.058	1.155.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	28.000
Selskabsskat		10.838	0
Anden gæld		111.572	111.572
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.407.852	1.416.167
Gældsforpligtelser i alt		3.156.055	3.286.755
Passiver i alt		4.834.496	4.861.337
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2017	2016	
	Øvrige finansielle indtægter	109	208	
	Finansielle indtægter i alt	109	208	
2	Finansielle omkostninger	2017	2016	
	Øvrige finansielle omkostninger	100.006	95.374	
	Finansielle omkostninger i alt	100.006	95.374	
3	Skat af årets resultat	2017	2016	
	Årets aktuelle skat	24.838	0	
	Årets udskudte skat	3.454	25.149	
	Fuld fordeling, sambeskatning	0	0	
	Skat af årets resultat i alt	28.292	25.149	
4	Investeringsjendomme	2017	2016	
	Kostpris primo	4.862.176	4.862.176	
	Regulering primo	-62.996	-62.996	
	Investeringsjendomme i alt	4.799.180	4.799.180	
5	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Egenkapital i
		kapital	overskud	alt
	Saldo primo	125.000	1.121.188	1.246.188
	Årets resultat	0	100.404	100.404
	Egenkapital ultimo	125.000	1.221.591	1.346.591

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2017	2016
	Realkreditinstitutter	1.870.587	1.992.000
	Overført til kortfristet gæld	<u>-122.384</u>	<u>-121.413</u>
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.748.203</u>	<u>1.870.587</u>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 1.242.000 til betaling efter 5 år

7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der deponeret realkreditpantebrev kr. 1.992.000 med pant i ejendommen til bogført værdi kr. 4.799.180.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i ejendommen til bogført værdi kr. 4.799.180.