

FRIIS EJENDOMME ApS

Dronningensgade 25
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/03/2016

Christina F. Knudsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FRIIS EJENDOMME ApS Dronningensgade 25 5000 Odense C Telefonnummer: 22177797 CVR-nr: 30613600 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C
Revisor	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 Odense C DK Danmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Friis Ejendomme 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18/03/2016

Direktion

Poul-Erik Friis Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Friis Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Friis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 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 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.

Odense, 18/03/2016

Finn Høffner
Registreret revisor, FSR - danske revisorer
HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel med og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 477.
Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Målingen af ejendomme er behæftet med usikkerhed. Der henvises til note 4.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Med tilvalg af bestemmelser fra Regnskabsklasse C
Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Friis Knudsen Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balance

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Et beløb svarende til opskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		862.121	803.759
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-7.050
Resultat af ordinær primær drift		862.121	796.709
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	24.139
Andre finansielle indtægter		5.937	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-337.799	-347.428
Ordinært resultat før skat		530.259	473.419
Skat af årets resultat	2	-52.955	-61.156
Årets resultat		477.305	412.263
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		477.305	412.263
I alt		477.305	412.263

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		16.810.299	15.810.299
Materielle anlægsaktiver i alt	3	16.810.299	15.810.299
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.363	85.841
Finansielle anlægsaktiver i alt		19.363	85.841
Anlægsaktiver i alt		16.829.662	15.896.140
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		13.651	86.528
Tilgodehavender i alt		13.651	86.528
Likvide beholdninger			0
Omsætningsaktiver i alt		13.651	86.528
Aktiver i alt		16.843.313	15.982.668

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.651.872	4.174.568
Egenkapital i alt	4	4.776.872	4.299.568
Hensættelse til udskudt skat		923.437	979.096
Hensatte forpligtelser i alt		923.437	979.096
Gæld til banker		9.159.045	9.155.441
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	9.159.045	9.155.441
Gæld til banker		619.000	397.662
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		116.150	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		419.722	397.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.897	22.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		421.993	439.506
Skyldig selskabsskat		108.377	105.301
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		259.820	186.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.983.959	1.548.563
Gældsforpligtelser i alt		11.143.004	10.704.004
Passiver i alt		16.843.313	15.982.668

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter, pengeinstitutter og kreditinstitutter	223.997	229.746
Renter, tilknyttede virksomheder	21.002	15.481
Renter, selskabsdeltagere og ledelse	80.800	80.800
Kursregulering, andre værdipapirer	0	985
Øvrige finansielle omkostninger	12.000	20.414
	337.799	347.428

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	108.614	105.301
Ændring af udskudt skat	-55.659	-44.145
	52.955	61.156

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	19.707.650	39.100
Tilgang	1.000.000	0
Kostpris ultimo	20.707.650	39.100
Af- og nedskrivning primo	-3.897.350	-32.050
Årets af- og nedskrivninger	0	-7.050
Af- og nedskrivning ultimo	-3.897.350	-39.100
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.810.300	0

Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Måling af selskabets investeringsejendomme foretages med udgangspunkt i markedsf forholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til leje- og omkostningsniveau, herunder forskelle til nugældende markedsniveau samt individuelle afkastkrav pr. ejendom.

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed blandt andet som følge af fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkravniveauet.

Usikkerheden i værdiansættelse af ejendomme er større end normalt som følge af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet herunder faldende priser, svigtende omsættelighed og vanskelig finansieringsfremskaffelse.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkast på 6,53%.

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	4.174.567	4.299.568
Årets resultat	0	477.305	477.305
Egenkapital ultimo	125.000	4.651.872	4.776.873

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Kortfristet Restgæld efter 5 andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	9.778.045	619.000	6.633.045
	9.778.045	619.000	6.633.045

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser af nævnte art.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter kr. 9.778.045 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 16.810.300. Efter 5 år udgør gælden kr. 6.633.045. Pantet, som består af realkreditpantebreve og ejerpantebreve, andrager kr. 13.092.329.