

FRIIS EJENDOMME ApS

Dronningensgade 25
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

16/04/2018

Christina F. Knudsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 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: 01/01/2017 - 31/12/2017 |
| Bankforbindelse | Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C |
| Revisor | HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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 16/04/2018

Direktion

Poul-Erik Friis Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Friis Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Friis Ejendomme 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 Den Internationale Standard 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 revisors 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, 16/04/2018

Finn Høffner , mne502

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er handel med og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Målingen af ejendomme er behæftet med usikkerhed. Der henvises til note 2.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 449.
Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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. 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/bruttotab.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjenesten/bruttotabet 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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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.

Friis Ejendomme ApS indgår i en sambeskatning med moderselskabet og de helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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, der 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 nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til banker og kreditinstitutter, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 875.773 | 841.039 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 875.773 | 841.039 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 3.176 | 5.072 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 3.164 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1 | -322.885 | -333.328 |
| Ordinært resultat før skat | | 559.228 | 512.783 |
| Skat af årets resultat | | -109.830 | -86.033 |
| Årets resultat | | 449.398 | 426.750 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 449.398 | 426.750 |
| I alt | | 449.398 | 426.750 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 16.810.299 | 16.810.299 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 16.810.299 | 16.810.299 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 27.611 | 24.435 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 27.611 | 24.435 |
| Anlægsaktiver i alt | | 16.837.910 | 16.834.734 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 105.932 | 2.713 |
| Andre tilgodehavender | | 52.638 | 97.290 |
| Tilgodehavender i alt | | 158.570 | 100.003 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 158.570 | 100.003 |
| Aktiver i alt | | 16.996.480 | 16.934.737 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 5.528.021 | 5.078.623 |
| Egenkapital i alt | | 5.653.021 | 5.203.623 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 918.912 | 914.275 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 918.912 | 914.275 |
| Gæld til banker | | 7.994.565 | 8.576.051 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 7.994.565 | 8.576.051 |
| Gæld til banker | | 600.000 | 601.000 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 174.826 | 100.759 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 517.078 | 480.304 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 24.747 | 34.361 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 278.394 | 220.124 |
| Skyldig selskabsskat | | 105.195 | 95.195 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 4.816 | 984 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 724.926 | 708.061 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.429.982 | 2.240.788 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 10.424.547 | 10.816.839 |
| Passiver i alt | | 16.996.480 | 16.934.737 |

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Renter, pengeinstitutter og kreditinstitutter | 182.959 | 202.022 |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 14.520 | 21.322 |
| Renter, selskabsdeltagere og ledelse | 122.537 | 108.984 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2.869 | 1.000 |
| | 322.885 | 333.328 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investeringsejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|------------------------------|--|
| Kostpris primo | 20.707.650 | 39.100 |
| Tilgang | 0 | 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 | 16.810.299 | 0 |

Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Måling af selskabets investeringsejendomme foretages med udgangspunkt i markedsforholdene 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 erhvervsejendomme er større end normalt som følge af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet herunder store forskelle i priser, omsættelighed og finansieringsfremskaffelse.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkast på 6,31% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.234.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Kortfristet Restgæld efter 5 andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------|--------------------------------------|---|--|
| Kreditinstitutter | 8.594.565 | 600.000 | 5.594.565 |
| | 8.594.565 | 600.000 | 5.594.565 |

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter kr. 8.594.565 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 16.810.300. Efter 5 år udgør gælden kr. 5.594.565. Pantet, som består af realkreditpantebreve og ejerpantebreve, andrager kr. 13.092.329.