

---

***Ejendomsselskabet  
Fredericiagade 1 A/S***

Søgade 12, 6000 Kolding

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 31 74 56 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/4 2016

Søren Bonde  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 6

Regnskabspraksis 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Fredericiagade 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. april 2016

## Direktion

Gitte Pedersen

## Bestyrelse

Søren Bonde  
formand

Thomas Boe

Gitte Pedersen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fredericiagade 1 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredericiagade 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 27. april 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>      | Ejendomsselskabet Fredericiagade 1 A/S<br>Søgade 12<br>6000 Kolding<br><br>CVR-nr.: 31 74 56 91<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Kolding |
| <b>Hovedaktivitet</b> | Selskabet udøver udlejningsaktivitet.  |
| <b>Bestyrelse</b>     | Søren Bonde, formand<br>Thomas Boe<br>Gitte Pedersen   |
| <b>Direktion</b>      | Gitte Pedersen   |
| <b>Revision</b>       | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle  |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2015<br>DKK    | 2014<br>DKK    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>822.395</b> | <b>632.948</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -404.754       | -406.532       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>417.641</b> | <b>226.416</b> |
| Finansielle indtægter                             |      | 13.559         | 6.956          |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>431.200</b> | <b>233.372</b> |
| Skat af årets resultat                            | 1    | -52.609        | -20.950        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>378.591</b> | <b>212.422</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Betalt ekstraordinært udbytte | 4.000.000      | 0              |
| Overført resultat             | -3.621.409     | 212.422        |
|                               | <b>378.591</b> | <b>212.422</b> |

## Balance 31. december

|   | Note | 2015<br>DKK       | 2014<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                               |      | 15.613.720        | 16.018.473        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar           |      | 0                 | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   | 2    | <b>15.613.720</b> | <b>16.018.473</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                              |      | <b>15.613.720</b> | <b>16.018.473</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder      |      | 0                 | 151.558           |
| Andre tilgodehavender                             |      | 86.709            | 200.442           |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      | <b>86.709</b>     | <b>352.000</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       |      | <b>3.276.048</b>  | <b>6.136.122</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          |      | <b>3.362.757</b>  | <b>6.488.122</b>  |
| <b>Aktiver</b>                                    |      | <b>18.976.477</b> | <b>22.506.595</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      |                   |                   |
| Selskabskapital                                   |      | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Overført resultat                                 |      | 17.642.019        | 21.263.428        |
| <b>Egenkapital</b>                                | 3    | <b>18.642.019</b> | <b>22.263.428</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 225.117           | 172.508           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>225.117</b>    | <b>172.508</b>    |
| Anden gæld  |      | 109.341           | 70.659            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>109.341</b>    | <b>70.659</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>109.341</b>    | <b>70.659</b>     |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>18.976.477</b> | <b>22.506.595</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                   |                   |

# Noter til årsregnskabet

|                                 | 2015          | 2014          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | DKK           | DKK           |
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |               |               |
| Årets aktuelle skat             | 0             | -151.558      |
| Årets udskudte skat             | 52.609        | 172.508       |
|                                 | <b>52.609</b> | <b>20.950</b> |

## 2 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |
|---|--------------------------|---|
|   | DKK                      | DKK   |
| Kostpris 1. januar                        | 18.141.236               | 2.984.385                                     |
| Kostpris 31. december                     | 18.141.236               | 2.984.385                                     |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 2.122.763                | 2.984.385                                     |
| Årets afskrivninger                       | 404.753                  | 0   |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 2.527.516                | 2.984.385                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>15.613.720</b>        | <b>0</b>                                      |
| Afskrives over                            | 50 år                    | 5 år  |

## 3 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital  | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
|                                 | DKK              | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar           | 1.000.000        | 21.263.428           | 22.263.428        |
| Betalt ekstraordinært udbytte   | 0                | -4.000.000           | -4.000.000        |
| Årets resultat                  | 0                | 378.591              | 378.591           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>1.000.000</b> | <b>17.642.019</b>    | <b>18.642.019</b> |

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter a nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.



# Noter til årsregnskabet

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab FS Holding Kolding 2013 ApS.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fredericiagade 1 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte omkostninger til ejendommen, kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|   |       |
|---|-------|
| Grunde og bygninger                     | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.