

FT6 ApS

c/o Interlex Advokater, Strandvejen 94, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 81 22 29

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Torben Korsager Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for FT6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 23. maj 2017

Direktion

Torben Korsager Andersen

Jesper Hedegaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i FT6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FT6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisorerets 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.

Aarhus, den 23. maj 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	FT6 ApS c/o Interlex Advokater Strandvejen 94 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 81 22 29 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Korsager Andersen, Højbjerg Jesper Hedegaard, Højbjerg
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje ejendommen Frederiksbjerg Torv 6, 8000 Aarhus C samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 267.813 kr. mod 301.240 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 79.290 kr. mod 122.508 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FT6 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administrationsomkostninger m.v.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger sker over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 25 % af kostprisen, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	267.813	301.240
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.036	-40.683
Driftsresultat	218.777	260.557
Andre finansielle indtægter	1.648	1.648
Øvrige finansielle omkostninger	-131.655	-127.226
Resultat før skat	88.770	134.979
Skat af årets resultat	-9.480	-12.471
Årets resultat	79.290	122.508
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	79.290	122.508
Disponeret i alt	79.290	122.508

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	9.172.597	9.086.258
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.172.597</u>	<u>9.086.258</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.172.597</u>	<u>9.086.258</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	12.000	0
Andre tilgodehavender	9.330	0
Tilgodehavender i alt	<u>21.330</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>61.039</u>	<u>68.966</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>82.369</u>	<u>68.966</u>
Aktiver i alt	<u>9.254.966</u>	<u>9.155.224</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	500.000	500.000
3	Overført resultat	218.195	138.905
	Egenkapital i alt	<u>718.195</u>	<u>638.905</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	11.698	2.891
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.698</u>	<u>2.891</u>
 Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.607.721	6.798.673
	Deposita	127.719	115.879
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.735.440</u>	<u>6.914.552</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	189.000	186.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.038	9.018
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.125	11.228
	Selskabsskat	0	38.567
	Anden gæld	1.583.470	1.354.063
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.789.633</u>	<u>1.598.876</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.525.073</u>	<u>8.513.428</u>
	Passiver i alt	<u>9.254.966</u>	<u>9.155.224</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Eventualposter			

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	9.151.198	9.022.295
Tilgang i årets løb	<u>135.375</u>	<u>128.903</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>9.286.573</u>	<u>9.151.198</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	-64.940	-24.257
Årets afskrivninger	<u>-49.036</u>	<u>-40.683</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>-113.976</u>	<u>-64.940</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>9.172.597</u>	<u>9.086.258</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	138.905	16.397
Årets overførte overskud eller underskud	<u>79.290</u>	<u>122.508</u>
	<u>218.195</u>	<u>138.905</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.796.721	6.984.673
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-189.000</u>	<u>-186.000</u>
	<u>6.607.721</u>	<u>6.798.673</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.762.715</u>	<u>5.954.018</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.797 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.173 t.kr.

6. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte

Udover de indregnede prioritetslån i balancen har selskabet tinglyst indeksslån for opr. i alt 506.000 kr. til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2016 kr. 552.038.