

**Ejendomsselskabet  
Frederiks Alle 105 P/S**  
Skolebakken 7, kl. tv  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36062827

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2018

**Dirigent**

Navn: Erik Wihlborg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Frederiks Alle 105 P/S  
Skolebakken 7, kl. tv  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36062827

Stiftet: 04.08.2014

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Morten Bondo Christensen, formand

Søren Torp Laursen

Nikolaj Evaldsen

Marianne Ravn Rasmussen

Erik Wihlborg

### **Direktion**

Erik Wihlborg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Frederiks Alle 105 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

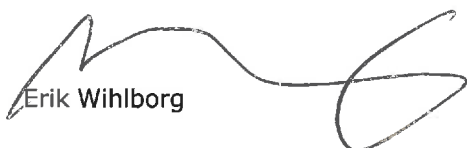
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

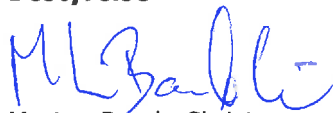
Aarhus, den 11.04.2018

### Direktion



Erik Wihlborg

### Bestyrelse



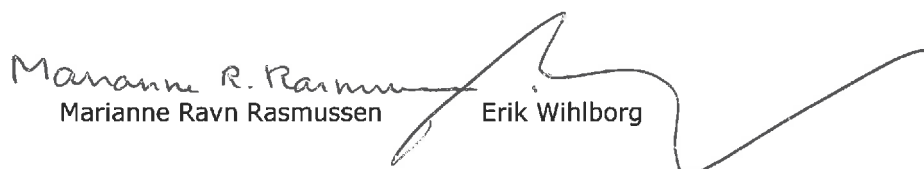
Morten Bondo Christensen  
formand



Søren Torp Laurson



Nikolaj Evaldsen



Marianne Ravn Rasmussen



Erik Wihlborg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frederiks Alle 105 P/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiks Alle 105 P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176



Steen Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27730

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommen, Frederiks Alle 105, 8000 Aarhus C.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 850 t.kr. efter værdiregulering på 462 t.kr. til markedsværdi.

Egenkapitalen udgør 31.12.2017 i alt 10.463 t.kr.

For 2017 forventes overskud før markedsværdiregulering af ejendommen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>887.936</b>	<b>779.691</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		462.436	4.257.905
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.350.372</b>	<b>5.037.596</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(500.694)	(1.061.085)
<b>Årets resultat</b>		<b>849.678</b>	<b>3.976.511</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		849.678	3.976.511
		<b>849.678</b>	<b>3.976.511</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Investeringsejendomme		25.500.000	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>25.500.000</b>	<b>25.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>25.500.000</b>	 <b>25.000.000</b>
 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.500	7.500
Andre tilgodehavender		504	330
Periodeafgrænsningsposter		43.720	21.083
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.724</b>	<b>28.913</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>861.622</b>	 <b>763.888</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>913.346</b>	 <b>792.801</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>26.413.346</b>	 <b>25.792.801</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		9.963.058	9.113.380
<b>Egenkapital</b>		<b>10.463.058</b>	<b>9.613.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.944.676	15.174.820
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>14.944.676</b>	<b>15.174.820</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	239.913	233.964
Deposita		163.349	166.891
Modtagne forudbetalinger fra kunder		478.124	465.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.598	23.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.000	45.000
Anden gæld		41.628	69.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.005.612</b>	<b>1.004.601</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.950.288</b>	<b>16.179.421</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.413.346</b>	<b>25.792.801</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	9.113.380	9.613.380
Årets resultat	0	849.678	849.678
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>9.963.058</b>	<b>10.463.058</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.250	0
Renteomkostninger i øvrigt	489.674	543.210
Øvrige finansielle omkostninger	9.770	517.875
	<b>500.694</b>	<b>1.061.085</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		19.719.774
Tilgange		37.564
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>19.757.338</b>
Opskrivninger primo		5.280.226
Årets opskrivninger		462.436
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>5.742.662</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>25.500.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 3% pr. 31.12.2017 (3% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,1 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 0,8 mio.kr.

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom på 1.324 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus.

Der har i regnskabsåret været tomgang i mindre omfang for enkelte lejemaal i ejendommen i forbindelse med fra- og indflytning. Den fastsatte værdi på 25,5 mio.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 19.260 kr.

## Noter

Lejemål er boligudlejning, hvorved lejer kan opsigse lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

Ejendommen er 100% udlejet på 14 lejekontrakter med ikke-afgrænsede lejeperioder.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	239.913	233.964	14.944.676	14.085.477
	<b>239.913</b>	<b>233.964</b>	<b>14.944.676</b>	<b>14.085.477</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen, Frederiks Alle 105, 8000 Aarhus C. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.