

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

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Erik Wihlborg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 36062827

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand  
Erik Wihlborg  
Nikolaj Evaldsen  
Marianne Ravn Rasmussen  
Søren Torp Laursen

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.04.2019

### Direktion

Erik Wihlborg

### Bestyrelse

Morten Bondo Christensen  
formand

Erik Wihlborg

Nikolaj Evaldsen

Marianne Ravn Rasmussen

Søren Torp Laursen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiks Alle 105 P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

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 04.04.2019

## 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 ejendomme, Frederiks Alle 105, 8000 Aarhus C.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 349 t.kr. mod et overskud sidste år på 850 t.kr. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på 176 t.kr.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 i alt 10.864 t.kr.

For 2019 forventes et overskud før markedsværdireguleringen af ejendommen.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>665.327</b>	<b>887.936</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		176.257	462.436
<b>Driftsresultat</b>		<b>841.584</b>	<b>1.350.372</b>
Andre finansielle omkostninger		(493.069)	(500.694)
<b>Årets resultat</b>		<b>348.515</b>	<b>849.678</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		348.515	849.678
		<b>348.515</b>	<b>849.678</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		26.400.000	25.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>26.400.000</b>	<b>25.500.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>26.400.000</b>	 <b>25.500.000</b>
 Andre tilgodehavender		89.336	8.004
Periodeafgrænsningsposter		5.882	43.720
<b>Tilgodehavender</b>		<b>95.218</b>	<b>51.724</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>229.842</b>	 <b>861.622</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>325.060</b>	 <b>913.346</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>26.725.060</b>	 <b>26.413.346</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>10.311.573</u>	<u>9.963.058</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.811.573</u></b>	<b><u>10.463.058</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>14.708.280</u>	<u>14.944.676</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>14.708.280</u></b>	<b><u>14.944.676</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	246.013	239.913
Deposita		187.139	163.349
Modtagne forudbetalinger fra kunder		444.820	478.124
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219.771	37.598
Anden gæld		<u>107.464</u>	<u>86.628</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.205.207</u></b>	<b><u>1.005.612</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.913.487</u></b>	<b><u>15.950.288</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>26.725.060</u></b>	<b><u>26.413.346</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	9.963.058	10.463.058
Årets resultat	0	348.515	348.515
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>10.311.573</b>	<b>10.811.573</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	19.757.338
Tilgange	<u>723.743</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.481.081</u></b>
Opskrivninger primo	5.742.662
Årets opskrivninger	<u>176.257</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>5.918.919</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>26.400.000</u></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 4,0% pr. 31.12.2018 mod 3,0% sidste år. En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,1 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,0 mio.kr.

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom på 1.396 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 26.400 t.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 18.911 kr.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	246.013	239.913	14.708.280	13.813.473
	<b><u>246.013</u></b>	<b><u>239.913</u></b>	<b><u>14.708.280</u></b>	<b><u>13.813.473</u></b>

## Noter

### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.400 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.

### 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 består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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