

# Ejendommen Fredensgade 54 ApS

Dalgas Avenue 42  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/04/2018**

---

**Jan Heuckendorff**  
**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 .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendommen Fredensgade 54 ApS  
Dalgas Avenue 42  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 36900539  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** Revisionsfirmaet Nielsen & Olesen  
Kalendervej 6  
8210 Aarhus V  
DK Danmark

CVR-nr: 21294306  
P-enhed: 1004829654

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendommen Fredensgade 54 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01/02/2018

## Direktion

Klaus Vrist Antonsen

Jan Heuckendorff

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen erklærer, at betingelserne for fravalg jf. årsregnskabslovens § 135 er opfyldt. Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Fredensgade 54 ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Fredensgade 54 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 01/02/2018

Leif Nielsen , mne9193  
statsautoriseret revisor  
Revisionsfirmaet Nielsen & Olesen  
CVR: 21294306

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i datterselskaber.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017 er forløbet tilfredsstillende. Året 2018 forventes at blive tilsvarende.

### Overskudsfordeling

Årets overskud	232.176
----------------	---------

Der foreslås fordelt således:

Udbytte	0
Overført resultat	232.176
	-----

I alt	232.176
	-----

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter udgangen af regnskabsåret indtruffet omstændigheder, som har haft væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling på balancetidspunktet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generalt 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorfor selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, omkostninger og finansielle omkostninger er periodiseret og medtaget til nominel værdi.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

Ejendommen er værdiansat til købspris med fradrag af årlige afskrivninger på 1% af bygningsværdien.

Selskabets formål er at eje kapitalandele i datterselskaber.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser er medtaget til nominel værdi.

## Skyldig skat 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, 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>795.791</b>	<b>757.474</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-147.735	-183.425
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>648.056</b>	<b>574.049</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-350.713	-358.668
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>297.343</b>	<b>215.381</b>
Skat af årets resultat .....	1	-65.167	-58.512
<b>Årets resultat .....</b>		<b>232.176</b>	<b>156.869</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		232.176	156.869
<b>I alt .....</b>		<b>232.176</b>	<b>156.869</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		17.925.131	18.072.866
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>17.925.131</b>	<b>18.072.866</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>17.925.131</b>	<b>18.072.866</b>
Andre tilgodehavender .....		23.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>23.000</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.948.131</b>	<b>18.072.866</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overkurs ved emission .....		0	0
Overført resultat .....		708.121	475.945
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>758.121</b>	<b>525.945</b>
Udskudt skat .....		600	2.300
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.482.915	12.695.492
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		2.300.000	2.300.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		288.496	269.319
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>15.072.011</b>	<b>15.267.111</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		212.000	211.000
Gæld til banker .....		1.708.017	1.792.320
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		184.964	203.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		13.018	15.649
Skyldig selskabsskat .....		0	57.000
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.117.999</b>	<b>2.279.810</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>17.190.010</b>	<b>17.546.921</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.948.131</b>	<b>18.072.866</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	67.000	57.000
Ændring af udskudt skat	-1.700	2.300
Regulering vedrørende tidligere år	-133	-788
	<b>65.167</b>	<b>58.512</b>

## 2. Materielle aktiver i alt

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger	18.072.866	18.256.291
Afskrivning	-147.735	-183.425
	<b>17.925.131</b>	<b>18.072.866</b>
Ejendomsværdi	18.900.000	18.900.000

## 3. Langfristede forpligtelser i alt

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andel af langfristede gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	11.600.000	11.800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.300.000	2.300.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt pr. 31.12.2017	12.694.915	12.906.492
Kursværdi pr. 31.12.2017	12.871.351	13.131.562

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder.

Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 12.694.915 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 17.925.131.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 4.726.802, der er givet pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er i behold.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Antal ansatte

2017: 0

2016: 0