

# A/S Vejlevej 55 Fredericia

c/o Crecendo A/S, Christian Xs Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 36 95 13 54

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

23/5-2018

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Dirigent

Bo Helligsen

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for A/S Vejlevej 55 Fredericia.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 19. april 2018

### Direktion

Bo Helligsøe

### Bestyrelse



Bo Helligsøe



Bente Rasmussen



Steen Skallebæk

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionærene i A/S Vejlevej 55 Fredericia

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Vejlevej 55 Fredericia for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisors 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 19. april 2018

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Sigfred Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9160



Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34460

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Vejlevej 55 Fredericia c/o Crecendo A/S Christian Xs Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 95 13 54
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bo Helligsøe Bente Rasmussen Steen Skallebæk
<b>Direktion</b>	Bo Helligsøe
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet blev stiftet den 2. juli 2015 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 0241c, Fredericia stadsjorder, beliggende Vejlevej 55, 7000 Fredericia

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2017 - 31/12 2017	2/7 2015 - 31/12 2016
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.402.927</b>	<b>2.537.620</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-476.995	-1.000.955
<b>Resultat før skat</b>	<b>925.932</b>	<b>1.536.665</b>
Skat af årets resultat	-208.209	-338.184
<b>Årets resultat</b>	<b>717.723</b>	<b>1.198.481</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	717.723	1.198.481
<b>Disponeret i alt</b>	<b>717.723</b>	<b>1.198.481</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>23.335.509</u>	<u>23.335.509</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.335.509</u>	<u>23.335.509</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.335.509</u></b>	<b><u>23.335.509</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>300</u>	<u>300</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>300</u>	<u>300</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>300</u></b>	<b><u>300</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.335.809</u></b>	<b><u>23.335.809</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2017	2016
Note		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	6.300.000	6.300.000
4 Overført resultat	1.916.204	1.198.481
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.216.204</b>	<b>7.498.481</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	378.488	205.480
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>378.488</b>	<b>205.480</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	11.390.875	11.998.316
6 Gæld til pengeinstitutter	1.750.000	1.950.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.140.875	13.948.316
Kortfristet del af langfristet gæld	807.441	797.637
Gæld til pengeinstitutter	650.760	643.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	30.690	132.704
Anden gæld	101.351	99.378
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.600.242	1.683.532
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.741.117</b>	<b>15.631.848</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>23.335.809</b>	<b>23.335.809</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 2017 - 31/12 2017	2/7 2015 - 31/12 2016
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	476.995	1.000.955
	<b>476.995</b>	<b>1.000.955</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	23.335.509	23.335.509
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>23.335.509</b>	<b>23.335.509</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>23.335.509</b>	<b>23.335.509</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	6.300.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	6.300.000
	<b>6.300.000</b>	<b>6.300.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	1.198.481	0
Årets overførte overskud eller underskud	717.723	1.198.481
	<b>1.916.204</b>	<b>1.198.481</b>

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.998.316	12.595.953
Heraf forfalder inden for 1 år	-607.441	-597.637
	<b>11.390.875</b>	<b>11.998.316</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.859.821	9.508.110
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.950.000	2.150.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-200.000	-200.000
	<b>1.750.000</b>	<b>1.950.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	950.000	1.150.000
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 14.599 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.335 t.kr.		
- Pantebrev stort DKK 3.879.400		
- Pantebrev stort DKK 13.320.00		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået aftale om selskabssadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen er uopsigelig frem til 1/1 2020 med en opsigelsesperiode på 6 måneder. Beløber sig til 600 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Vejlevej 55 Fredericia er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Ejendommen matr. nr. 0241c, Fredericia Stadsjorder, beliggende Vejlevej 55, 7000 Fredericia værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

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".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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