



Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
Telefon 86 20 76 20  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
aarhus@kvistjensen.dk

# **Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 ApS**

**Frederiksgade 60, 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 37 82 03 34**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

---

Akbar Sobhkhiz  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 8. april 2019

### Direktion

Sadegh Alijany-Hasanlouiy

Akbar Sobhkhiz

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

Aarhus C, den 8. april 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 ApS Frederiksgade 60 8000 Aarhus C
	Telefon: 86135247
	CVR-nr.: 37 82 03 34
	Stiftet: 22. juni 2016
	Hjemsted: Aarhus C
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Sadegh Alijany-Hasanlouiy Akbar Sobhkhiz
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>705.714</b>	<b>-146.734</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.901.283	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.606.997</b>	<b>-146.734</b>
Andre finansielle indtægter	837	75
Øvrige finansielle omkostninger	-588.234	-289.902
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.019.600</b>	<b>-436.561</b>
Skat af årets resultat	-1.777.918	81.748
<b>Årets resultat</b>	<b>6.241.682</b>	<b>-354.813</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.241.682	0
Disponeret fra overført resultat	0	-354.813
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.241.682</b>	<b>-354.813</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	50.040.000	37.299.453
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.040.000</u>	<u>37.299.453</u>
	Andre tilgodehavender	125.510	125.510
	Deposita	6.288	6.288
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>131.798</u>	<u>131.798</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>50.171.798</u></b>	<b><u>37.431.251</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	10.000	0
	Andre tilgodehavender	0	1.723.813
	Tilgodehavender i alt	<u>10.000</u>	<u>1.723.813</u>
	Likvide beholdninger	204.485	1.600
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>214.485</u></b>	<b><u>1.725.413</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.386.283</u></b>	<b><u>39.156.664</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	13.501.188	7.259.506
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.551.188</u></b>	<b><u>7.309.506</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.701.516	1.923.598
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.701.516</u></b>	<b><u>1.923.598</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.855.967	0
	Deposita	580.550	54.900
	Anden gæld	3.328.150	21.329.115
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.764.667</u>	<u>21.384.015</u>
3	Gældsforpligtelser	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	8.474.592	7.341.272
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.590	417.837
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.285.728	560.128
	Anden gæld	577.002	212.508
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.368.912</u>	<u>8.539.545</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.133.579</u></b>	<b><u>29.923.560</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>50.386.283</u></b>	<b><u>39.156.664</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	37.299.453	20.226.425
Tilgang i årets løb	<u>4.839.264</u>	<u>17.073.028</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>42.138.717</u></b>	<b><u>37.299.453</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>7.901.283</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>7.901.283</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>50.040.000</u></b>	<b><u>37.299.453</u></b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Der er anvendt følgende forudsætninger til værdiansættelse af ejendommene:

Ejendomme måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt iforventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,00%.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelses-tilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	18.855.967	18.855.967	0
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>580.550</u>	<u>54.900</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>18.855.967</u></b>	<b><u>19.436.517</u></b>	<b><u>54.900</u></b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 18.856 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på nom. 27.300 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 50.040 t.kr.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 8.475 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 Holding ApS, CVR-nr. 39696207 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for grunde og bygninger og ejendom præsenteret under materielle anlægsaktiver under udførelse, så de fremadrettet behandles som investeringsejendomme og måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen jf. bestemmelserne i ÅRL § 38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger og blev målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Der er som følge af ændringen foretaget tilretning af sammenligningstal. Det har ikke været muligt at opgøre ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2017 og de er fastholdt til kostpris.

Ændringen har betydet at årets resultat før skat er 6.418 t.kr. højere end det ville være, hvis regnskabspraksis ikke var ændret. Skatteeffekten udgør 1.879 t.kr., som skat af årets resultat skulle formindskes med, hvis ikke ændringen var lavet. Egenkapitalen pr. 31. december 2018 ville uden ændringen udgøre 6.814 t.kr., og er dermed forøget med 6.737 kr. efter ændringen af anvendt regnskabspraksis. Ændringen har medført en forøgelse af resultatet før skat i 2016/17 på 87 t.kr. og efter skat på 68 t.kr.. Egenkapitalen er ændret fra 7.174 t.kr til 7.310 t.kr. pr. 31. december 2017.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år, men med reklassifikationer i sammenligningstallene.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendomsdrift samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til ejendomsdrift indeholder omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og låneomkostninger. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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. Herunder er renter og låneomkostninger, der direkte kan henføres til opførelse af ejendommen tillagt kostprisen. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Akbar Sobhkhiz

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-447930670879  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 09:23:05  
Underskrevet med NemID

### Akbar Sobhkhiz

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-447930670879  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 09:23:05  
Underskrevet med NemID

### Sadegh Alijany-Hasanlouiy

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-196561165239  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 09:30:44  
Underskrevet med NemID

### Brian Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 96815399  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 14:15:18  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: bffed3ecWwwM22175399

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).