

Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 ApS

Frederiksgade 60, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 82 03 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2021.

Akbar Sobhkhiz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. juni 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 11. juni 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | 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 |
| Direktion | Sadegh Alijany-Hasanlouiy Akbar Sobhkhiz |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Modervirksomhed | Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 Holding ApS |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.709.748 | 1.613.583 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 33.602 | -1.164.838 |
| Driftsresultat | 1.743.350 | 448.745 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 158 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -773.754 | -2.051.095 |
| Resultat før skat | 969.596 | -1.602.192 |
| Skat af årets resultat | -203.364 | 351.380 |
| Årets resultat | 766.232 | -1.250.812 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 766.232 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -1.250.812 |
| Disponeret i alt | 766.232 | -1.250.812 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 52.690.000 | 52.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>52.690.000</u> | <u>52.000.000</u> |
| 4 Andre tilgodehavender | 0 | 125.510 |
| 5 Deposita | 6.288 | 6.288 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>6.288</u> | <u>131.798</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>52.696.288</u> | <u>52.131.798</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 45.158 | 22.534 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 4.000 |
| Tilgodehavender i alt | <u>45.158</u> | <u>26.534</u> |
| Likvide beholdninger | <u>699.971</u> | <u>197.898</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>745.129</u> | <u>224.432</u> |
| Aktiver i alt | <u>53.441.417</u> | <u>52.356.230</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 13.016.607 | 12.250.376 |
| | Egenkapital i alt | <u>13.066.607</u> | <u>12.300.376</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 3.563.500 | 3.350.136 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>3.563.500</u> | <u>3.350.136</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 31.498.710 | 31.467.562 |
| | Deposita | 838.733 | 727.593 |
| | Anden gæld | 3.328.150 | 3.328.150 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>35.665.593</u> | <u>35.523.305</u> |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 66.268 | 45.930 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 164.756 | 179.988 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 354.617 | 824.414 |
| | Anden gæld | 560.076 | 132.081 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.145.717</u> | <u>1.182.413</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>36.811.310</u> | <u>36.705.718</u> |
| | Passiver i alt | <u>53.441.417</u> | <u>52.356.230</u> |
| 1 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 | Eventualposter | | |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 3.841 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>773.754</u> | <u>2.047.254</u> |
| | <u>773.754</u> | <u>2.051.095</u> |
| | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 45.263.556 | 42.138.718 |
| Tilgang i årets løb | <u>656.397</u> | <u>3.124.838</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>45.919.953</u> | <u>45.263.556</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2020 | 6.736.444 | 7.901.282 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>33.603</u> | <u>-1.164.838</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2020 | <u>6.770.047</u> | <u>6.736.444</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>52.690.000</u> | <u>52.000.000</u> |

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|---------------|-------|
| Afkastprocent | 3,97% |
|---------------|-------|

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.431 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.067 t.kr. til 8.636 t.kr.

Et fald i afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene øges med 9.486 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 12.941 t.kr. til 22.552 t.kr.

| | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> | | |
|--|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 4. Andre tilgodehavender | | | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 125.510 | 125.510 | | |
| Overført til ejendom | <u>-125.510</u> | <u>0</u> | | |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>0</u> | <u>125.510</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>0</u> | <u>125.510</u> | | |
| 5. Deposita | | | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 6.288 | 6.288 | | |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>6.288</u> | <u>6.288</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>6.288</u> | <u>6.288</u> | | |
| 6. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Gæld i alt</u> | <u>Kortfristet</u> | <u>Langfristet</u> | <u>Restgæld</u> |
| | <u>31/12 2020</u> | <u>del af lang-</u> | <u>gæld</u> | <u>efter 5 år</u> |
| | | <u>fristet gæld</u> | <u>31/12 2020</u> | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 31.498.710 | 0 | 31.498.710 | 32.402.000 |
| Deposita | 838.733 | 0 | 838.733 | 0 |
| Anden gæld | <u>3.328.150</u> | <u>0</u> | <u>3.328.150</u> | <u>3.328.150</u> |
| | 35.665.593 | 0 | 35.665.593 | 35.730.150 |

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 32.402 t.kr., er der givet pant i ejendomme på nom. 32.402 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 52.690 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 6.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Selskabets mellemværende med pengeinstitut udgør et indestående på 700 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

8. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Frederiksgade 60 Holding ApS, CVR-nr. 39696207 som administrationselskab 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. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomsdrift samt eksterne omkostninger.

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.