

Til Erhvervsstyrelsen

Frydendal Bolig ApS  
Styrtom Skovvej 12  
6200 Aabenraa

CVR nr. 37942634

Årsrapport for året 5. august 2016 - 31. december 2017

(1. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 18 / 9 2018



---

Søren Ravn

# Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. august 2016 - 31. december 2017 for Frydendal Bolig ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. august 2016 - 31. december 2017.

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

Det er ledelsens opfattelse at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 1. februar 2018

**Direktionen**

Per Horup

Søren Ravn

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, opførsel, salg og udlejning af lejligheder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har i hele regnskabsperioden været fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi, kr. 5.340.960, pr. 31. december 2017.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget vurdering fra sagkyndig.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,25 % p.a. svarende til anskaffelsesprisen

Dette med udgangspunkt i at bygningerne er nyrenoverede og opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

## Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

### Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet; artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet; kontoform.

Selskabet gør brug af årsregnskabslovens regler om opførelse af investeringsejendomme til dagsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

## **Balancen**

### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedisleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent  
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

#### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2018. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedisleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 98-99 %.

#### 2) Regulering til markedisleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje. Dette er dog ikke tilfældet i år.

#### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

#### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

#### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

#### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

#### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

#### 8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investerings-ejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.



### 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 acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 5. august 2016 - 31. december 2017

Note	Kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>510.979</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	510.979
Andre finansielle indtægter	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-89.473</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	421.506
1. Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	421.506
Skat af årets resultat	<u>-94.522</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>326.984</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000
Overført resultat	<u>226.984</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>326.984</u></u>

### **Bruttofortjeneste**

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	%
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
1. Grunde og bygninger	<u>5.340.960</u>	<u>96,4</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.340.960</u>	<u>96,4</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>5.340.960</u></u>	<u><u>96,4</u></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	770	0,0
Andre tilgodehavender	6.654	0,1
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.067</u>	<u>0,5</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>35.491</u>	<u>0,6</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>162.796</u>	<u>2,9</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>198.287</u></u>	<u><u>3,6</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>5.539.247</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	%
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	200.000	3,6
Overført resultat	426.984	7,7
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>1,8</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>726.984</u></u></b>	<b><u><u>13,1</u></u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
Andre hensatte forpligtelser	408.000	7,4
Hensættelser til udskudt skat	<u>11.176</u>	<u>0,2</u>
	<b><u><u>419.176</u></u></b>	<b><u><u>7,6</u></u></b>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
2. Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.133.347</u>	<u>74,6</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u><u>4.133.347</u></u></b>	<b><u><u>74,6</u></u></b>
2. Kortfristet del af langfristet gæld	35.000	0,6
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	0,1
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>219.740</u>	<u>4,0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u><u>259.740</u></u></b>	<b><u><u>4,7</u></u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u><u>4.393.087</u></u></b>	 <b><u><u>79,3</u></u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u><u>5.539.247</u></u></b>	 <b><u><u>100,0</u></u></b>
3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

# Noter til årsrapporten

## Note 1. Værdiansættelse af investeringsejendomme

### *1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast*

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

### *2. Fastsættelse af ejendommens afkastkrav*

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er nyrenoverede og opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 6,25% p.a.

## Note 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.168.347	35.000	3.900.000
	0	4.168.347	35.000	3.900.000

### Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

#### Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Frydendal 11., matr. 1763. Kolstrup under Aabenraa, ejl nr. 2., er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.
Hæftelse overfor ejerforeningen på Frydendal 11	25.000
Nykredit Realkredit A/S	2.222.000
Nykredit Realkredit A/S	954.000
Nykredit Realkredit A/S	<u>1.031.000</u>
	<u>4.232.000</u>
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>5.340.960</u>