

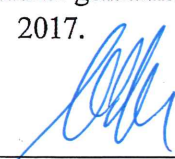
TALKOMPAGNIET
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Fregatbyen ApS

Århusvej 22, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 37 94 81 87

Årsrapport for 2016/17 (22. august 2016 - 30. juni 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17 / 11 2017.


Leon Vetter, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 22. august 2016 – 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 – 15
Noter	16 – 18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Fregatbyen ApS.

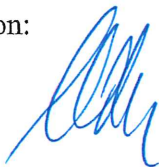
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 17. november 2017

Direktion:



Leon Vetter

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Fregatbyen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fregatbyen ApS for regnskabsåret 22. august 2016 – 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorer etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. august 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved gennemgangen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

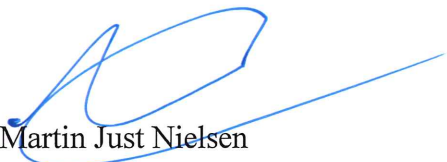
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 17. november 2017

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fregatbyen ApS
Bjergvejen 3
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 37 94 81 87
Stiftet: 22. august 2016
Hjemsted: Syddjurs kommune
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Første regnskabsår: 22. august 2016 - 30. juni 2017

Direktion

Leon Vetter

Pengeinstitut

Handelsbanken

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 7.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Fregatbyen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Ejendommen Adelgade 25:

Der er anvendt et afkastkrav på 7,00%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 101.441.133, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -408.867, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 12.289.153, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 439.153.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 4.833. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 400 og kr. 500 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 14 pr. kvadratmeter, svarende til 2,9% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 61 pr. kvadratmeter, svarende til 12,5% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 45 pr. kvadratmeter, svarende til 9,2% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 31 pr. kvadratmeter, svarende til 6,3% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Ejendommen Jernbanegade 5:

Der er anvendt et afkastkrav på 6,95%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 5.791.667, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -208.333, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 6.223.881, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 223.881.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 8.824. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 800 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 59 pr. kvadratmeter, svarende til 7,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 22 pr. kvadratmeter, svarende til 2,7% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 78 pr. kvadratmeter, svarende til 9,4% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 59 pr. kvadratmeter, svarende til 7,1% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

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 omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2016/17
Bruttofortjeneste	1.114.497
1 Personaleomkostninger	-182.393
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.317.670</u>
Resultat før finansielle poster	2.249.774
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0
Andre finansielle indtægter	17.914
2 Finansielle omkostninger	<u>-348.239</u>
Resultat før skat	1.919.449
3 Skat af årets resultat	<u>-422.279</u>
Årets resultat	<u>1.497.170</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	1.497.170
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>1.497.170</u>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0

Balance

Noter	30/06 2017
Investeringsejendomme	<u>17.872.880</u>
4 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.872.880</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.872.880</u>
Tilgodehavende hos lejere og fraflyttere	289
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0
Andre tilgodehavender	<u>345.448</u>
Tilgodehavende i alt	<u>345.737</u>
Værdipapirer	<u>3.509.664</u>
Likvide beholdninger	<u>5.178.420</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.033.821</u>
Aktiver i alt	<u>26.906.701</u>

Balance

Noter	30/06 2017
Anpartskapital	50.000
Overført resultat	1.497.170
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
5 Egenkapital i alt	<u>1.547.170</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>377.774</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>377.774</u>
Gæld til kreditinstitutter	<u>6.817.928</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.817.928</u>
6 Gæld til kreditinstitutter	290.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.183
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.251.578
7 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	<u>6.614.172</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.163.830</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.981.758</u>
Passiver i alt	<u>26.906.701</u>
8 Eventualforpligtelser og sikkerheder	
9 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme	

Noter

	2016/17
1. Personaleomkostninger	
Lønninger	164.907
Pensioner	12.768
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.718</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>182.393</u>
Gennemsnitlig antal ansatte	0
2. Finansielle omkostninger	
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	219.981
Øvrige	<u>128.258</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>348.239</u>
3. Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	44.505
Regulering af udskudt skat	377.774
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>422.279</u>
Skyldig skat for tidligere år	0
Skyldig skat for 2017	<u>44.505</u>
Skyldig selskabsskat	<u>44.505</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2016	0
Tilgang i året	16.555.210
Afgang i året	<u>0</u>
Kostpris pr. 30/06 2017	<u>16.555.210</u>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2016	0
Årets op- og nedskrivning	<u>1.317.670</u>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2017	<u>1.317.670</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2017	<u>17.872.880</u>

Noter

5. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2016	50.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	1.497.170	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 30/06 2017	50.000	1.497.170	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	7.108.824	6.817.928	290.896	5.434.221
	7.108.824	6.817.928	290.896	5.434.221

7. Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring

Selskabsskat	44.505
Anden gæld	6.569.667
	6.614.172

8. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 7.109, er der givet pant i ejendommen Adelgade 25, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 11.850.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede (danske) indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leon Vetter Holding Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

9. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.