

# **FRB Ejendomme ApS**

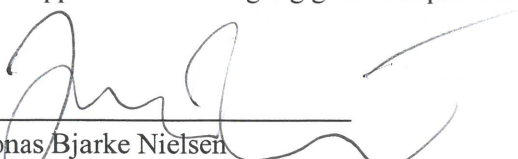
Niels Ebbensens Vej 7, 4.tv, 1911 Frederiksberg C

CVR-nr. 38 07 81 78

## **Årsrapport**

**6. oktober 2016 - 30. april 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2017.



---

Jonas Bjarke Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 6. oktober 2016 - 30. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 6. oktober 2016 - 30. april 2017 for FRB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. oktober 2016 - 30. april 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 25. oktober 2017

**Direktion**

  
Jonas Bjarke Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i FRB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FRB Ejendomme ApS for regnskabsåret 6. oktober 2016 - 30. april 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.

Frederiksberg, den 25. oktober 2017

### One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64



Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	FRB Ejendomme ApS Niels Ebbensens Vej 7, 4.tv 1911 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 38 07 81 78
	Regnskabsår: 6. oktober 2016 - 30. april 2017 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jonas Bjarke Nielsen
<b>Revisor</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	Jonas Bjarke Nielsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter i det forgangne år har været at eje og administrere egne ejendomme samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør 267.732 kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for FRB Ejendomme 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.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ingen sammenligningstal i årsrapporten.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 på 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

#### 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter FRB Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse

---

<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>122.620</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	296.794
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>419.414</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-75.242</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>344.172</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-76.440</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>267.732</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>267.732</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>267.732</u></b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>30/4 2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	<u>4.950.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.950.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.950.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	332.011
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	4.525
	Andre tilgodehavender	<u>181.032</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>517.568</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>517.568</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.467.568</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	
Note	30/4 2017
<b>Egenkapital</b>	
5 Virksomhedskapital	50.000
6 Overført resultat	267.732
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>317.732</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	80.965
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>80.965</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
7 Gæld til pengeinstitutter	1.942.500
Deposita	115.469
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.057.969
Kortfristet del af langfristet gæld	105.000
Gæld til pengeinstitutter	441.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser	388.555
Anden gæld	2.076.106
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.010.902
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.068.871</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.467.568</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>9 Eventualposter</b>	

## Noter

---

6/10 2016  
- 30/4 2017

**1. Personalemkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 1

**2. Øvrige finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger 75.242

**75.242**

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat -4.525

Årets regulering af udskudt skat 80.965

**76.440**

## Noter

---

30/4 2017

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris 6. oktober 2016	4.653.206
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>4.653.206</b>
Årets regulering til dagsværdi	296.794
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2017</b>	<b>296.794</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>4.950.000</b>

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der lagt en afkastsats på 7,0% til grund.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,5%	6,5	5.350.000	4.950.000	400.000
+0,5%	7,5	4.650.000	4.950.000	-300.000

30/4 2017

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 6. oktober 2016	50.000
	<b>50.000</b>

## Noter

---

30/4 2017

### 6. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	267.732
	<u>267.732</u>

### 7. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	2.047.500
Heraf forfalder inden for 1 år	-105.000
	<u>1.942.500</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.522.500</u>
---	------------------

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.489 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 4.950 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jonas Bjarke Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 35640029 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.