

---

# ***Frisko ApS***

Rulkedalen 17, 5260

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 38 76 75 34

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/4 2018

Kaj Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Frisko ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. april 2018

## Direktion

Kaj Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Frisko ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frisko ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 Etiske 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.

Odense, den 23. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

mne23318

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Frisko ApS  
Rulkedalen 17  
5260

CVR-nr.: 38 76 75 34  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Odense

## Direktion

Kaj Andersen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

## Pengeinstitut

Jyske Bank

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>576.020</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		54.800
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>630.820</b>
Personaleomkostninger	3	-68.229
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>562.591</b>
Finansielle indtægter	4	77.497
Finansielle omkostninger		-141.512
<b>Resultat før skat</b>		<b>498.576</b>
Skat af årets resultat	5	-97.771
<b>Årets resultat</b>		<b>400.805</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	400.805
	<b>400.805</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK
Investeringsejendomme		16.246.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>16.246.800</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.386.967
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.386.967</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.633.767</b>
Andre tilgodehavender		27.181
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.181</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>156.898</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>184.079</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.817.846</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		6.371.179
<b>Egenkapital</b>		<b>6.421.179</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.364.008
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.364.008</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.004.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>11.004.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	399.306
Selskabsskat		123.354
Anden gæld		497.589
Periodeafgrænsningsposter		8.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.028.599</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.032.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.817.846</b>
Væsentligste aktiviteter	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8	
Anvendt regnskabspraksis	9	



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	5.970.374	0	6.020.374
Overførsler, reserver	0	0	5.970.374	5.970.374
Årets resultat	0	0	400.805	400.805
Overført fra overkurs ved emission	0	-5.970.374	0	-5.970.374
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>6.371.179</b>	<b>6.421.179</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Frisko ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og administration m.m. af grunde og bygninger samt besidde aktier/anpartar, drive finansiel virksomhed og i øvrigt udøve erhverv hermed beslægtet virksomhed.

## 3 Personaleomkostninger

Lønninger	68.229
	<b>68.229</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <b>1</b>

## 4 Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	77.111
Andre finansielle indtægter	386
	<b>77.497</b>

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	123.354
Årets udskudte skat	-25.583
	<b>97.771</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	16.192.000
Kostpris 31. december	16.192.000
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	54.800
Værdireguleringer 31. december	54.800
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.246.800</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af afkastbaseret model.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet \*\* % - \*\* %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til \*\* %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringssejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	3,7	4,2	4,7
Dagsværdi	18.378.557	16.246.800	14.568.609
Ændring i dagsværdi	2.131.757	0	-1.678.191

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	9.381.101
Mellem 1 og 5 år	1.622.959
Langfristet del	<u>11.004.060</u>
Inden for 1 år	<u>399.306</u>
	<b><u>11.403.366</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.246.800
---	------------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frisko ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.