

**Ejendomsselskabet Frederikundsvej 227
ApS
CVR-nr. 30175026
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ**

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2015

Dirigent

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	8
Balance pr. 30.04.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Frederikundsvej 227 ApS
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30175026

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2014 - 30.04.2015

Direktion

Jørgen Witting

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2014 - 30.04.2015 for Ejendomsselskabet Frederiksundsvej 227 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2014 - 30.04.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2015

Direktion

Jørgen Witting

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frederiksundsvej 227 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksundsvej 227 ApS for regnskabsåret 01.05.2014 - 30.04.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2014 - 30.04.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 30.09.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for at være tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er i 2014/15 målt ud fra et afkastkrav på 5,64 % (5,64 % i 2013/14).

Følsomheden ved ændringer i afkastkravet kan illustreres på følgende vis:

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi t.kr.</u>	<u>Egen- kapital t.kr.</u>
6,14%	69.925	18.001
5,89%	72.834	20.226
5,64%	76.000	22.649
5,39%	79.460	25.296
5,14%	83.257	28.200

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.795.433	2.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(171)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(634.610)</u>	<u>388</u>
Driftsresultat		3.160.823	3.100
Andre finansielle indtægter		1.039	1
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(854.277)</u>	<u>(2.236)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.307.585	865
Skat af ordinært resultat	2	<u>(530.842)</u>	<u>(212)</u>
Årets resultat		<u>1.776.743</u>	<u>653</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.750.000	0
Overført resultat		<u>26.743</u>	<u>653</u>
		<u>1.776.743</u>	<u>653</u>

Balance pr. 30.04.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		76.000.000	76.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>76.000.000</u>	<u>76.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>76.000.000</u>	 <u>76.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.038	142
Tilgodehavende selskabsskat		79.147	0
Periodeafgrænsningsposter		135.088	130
Tilgodehavender		<u>339.273</u>	<u>272</u>
 Likvide beholdninger		 <u>983.445</u>	 <u>1.453</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.322.718</u>	 <u>1.725</u>
 Aktiver		 <u>77.322.718</u>	 <u>77.725</u>

Balance pr. 30.04.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	4.133.162	4.133
Overført overskud eller underskud		16.765.420	16.739
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.750.000	0
Egenkapital		<u>22.648.582</u>	<u>20.872</u>
Udskudt skat		811.141	201
Hensatte forpligtelser		<u>811.141</u>	<u>201</u>
Gæld til realkreditinstitutter		50.484.338	51.463
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>50.484.338</u>	<u>51.463</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.613.177	1.602
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.600	122
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.266
Anden gæld		1.728.880	2.199
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.378.657</u>	<u>5.189</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.862.995</u>	<u>56.652</u>
Passiver		<u>77.322.718</u>	<u>77.725</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.133.162	16.738.677	0	20.871.839
Årets resultat	0	26.743	1.750.000	1.776.743
Egenkapital ultimo	4.133.162	16.765.420	1.750.000	22.648.582

Noter

	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>t.kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.516	16
Renteomkostninger i øvrigt	849.761	2.220
	<u>854.277</u>	<u>2.236</u>
	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	618.199	212
Regulering vedrørende tidligere år	(75.917)	0
Effekt af ændrede skattesatser	(11.440)	0
	<u>530.842</u>	<u>212</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		72.621.573
Kostpris ultimo		<u>72.621.573</u>
Dagsværdireguleringer primo		3.378.427
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>3.378.427</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>76.000.000</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital		<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
Ordinære anparter	4.133.162	4.133.162
	<u>4.133.162</u>	<u>4.133.162</u>

Noter

	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	4.133.16	4.133.16	4.133.16	4.133.16	125.000
	2	2	2	2	4.008.16
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	2
	<u>4.133.16</u>	<u>4.133.16</u>	<u>4.133.16</u>	<u>4.133.16</u>	<u>4.133.16</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

	Forfald inden 12 måneder 2013/14 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014/15 kr.	Restgæld efter 5 år 2014/15 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.602	1.613.177	50.484.338	42.787.560
	<u>1.602</u>	<u>1.613.177</u>	<u>50.484.338</u>	<u>42.787.560</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JEW Nr. 1 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i ejendommen Frederikssundsvej 227, hvis bogførte værdi udgør 76.000.000 kr. pr. 30.04.2015.