

**EJENDOMSELSKABET FREDERIKSBERGGADE 3 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2014**

**8. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2015

---

Karsten Bill Rasmussen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Frederiksberggade 3 ApS Filosofgangen 15 5000 Odense C
	Telefon: 6614 5484 Telefax: 6614 5469 E-mail: adm@cityhuset.dk
	CVR-nr.: 30 49 04 28 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Bill Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater Englandsgade 25 5000 Odense C
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 29. maj 2015 på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Frederiksberggade 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2015

Direktion

---

Karsten Bill Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Frederiksberggade 3 ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksberggade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 28. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Lars Ove Hansen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For erhvervs- og boligejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode. Ejendomme anskaffet i løbet af regnskabsåret værdireguleres ikke.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder således lejeindtægter for 2015 tillagt en forsigtig markedisleje for ledige lejemål. Herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsudgifter, udgifter til vicevært og administration. Herudover fratrækkes vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i de faktisk afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Fra den herved fremkomne værdi fratrækkes eventuelle planlagte ombygningsudgifter.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er i overensstemmelse med den faktiske markedsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har ved regnskabsårets udløb afhændet sine investeringsejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksberggade 3 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Udlejning omfatter indtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, påkravsgebyr samt afskrivninger mv., der betales af lejerne. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>3.633.660</b>	<b>3.972</b>
Fortjeneste ved salg af ejendomme.....		10.034.094	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-16.334
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld.....		168.628	-558
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>13.836.382</b>	<b>-12.920</b>
Finansielle indtægter.....		1.303.963	1.361
Finansielle omkostninger.....		-2.855.227	-2.823
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>12.285.118</b>	<b>-14.382</b>
Skat af årets resultat.....	1	-3.007.802	3.251
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>9.277.316</b>	<b>-11.131</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		9.277.316	-11.131
<b>I ALT.....</b>		<b>9.277.316</b>	<b>-11.131</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Investeringsejendomme.....		0	83.022
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>83.022</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>83.022</b>
Tilgodehavende husleje.....		710	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.291
Udsudte skatteaktiver.....		2.941.708	2.528
Andre tilgodehavender.....		79.166.137	76.060
Periodeafgrænsningsposter.....		6.600	7
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>82.115.155</b>	<b>79.886</b>
<b>Likvider.....</b>	<b>3</b>	<b>92.756.292</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>174.871.447</b>	<b>79.886</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>174.871.447</b>	<b>162.908</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		47.462.103	38.185
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>47.587.103</b>	<b>38.310</b>
Prioritetsgæld.....	5	0	74.758
Deposita og forudbetalt leje.....		0	2.225
Langfristede gældsforpligtelser.....		0	76.983
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	74.589.278	0
Gæld til pengeinstitutter.....		47.482.232	47.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.737.942	17
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.420.984	0
Anden gæld.....		53.908	61
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>127.284.344</b>	<b>47.615</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>127.284.344</b>	<b>124.598</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>174.871.447</b>	<b>162.908</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Refusion fra sambeskattede selskaber .....	3.420.984	-1.291	
Regulering af udskudt skat .....	-413.182	-2.028	
Regulering udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	68	
	<b>3.007.802</b>	<b>-3.251</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2014.....		107.381.551	
Tilgang .....		175.733	
Afgang.....		-107.557.284	
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>		<b>0</b>	
Nedskrivninger 1. januar 2014.....		24.359.862	
Tilbageførte nedskrivninger.....		-24.359.862	
<b>Nedskrivninger 31. december 2014.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>0</b>	
 <b>Likvider</b>			 <b>3</b>
Deponeringskonto.....	92.756.292	0	
	<b>92.756.292</b>	<b>0</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	38.184.787	38.309.787
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.277.316	9.277.316
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>125.000</b>	<b>47.462.103</b>	<b>47.587.103</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
Forfald inden 1 år.....	74.200.000	0	
Forfald mellem 1 og 5 år.....	0	7.117	
Forfald efter 5 år.....	0	67.083	
	<b>74.200.000</b>	<b>74.200</b>	
Regulering til dagsværdi.....	389.278	558	
	<b>74.589.278</b>	<b>74.758</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>6</b>
Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for engagementer mellem pengeinstitutter og selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen.			
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for fællesregistrering af moms.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>7</b>
Til sikkerhed for engagement mellem pengeinstitut og selskabet samt øvrige selskaber ledet af Karsten Bill Rasmussen er der afgivet sikkerhed i deponeringskonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 92.756 tkr.			