

# **FREDERICIA NY BOLIGSELSKAB ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2013**

---

**Jens Bilde Jørgensen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FREDERICIA NY BOLIGSELSKAB ApS  
Danmarksgade 18  
7000 Fredericia

CVR-nr: 30834399  
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor** BRANDT STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
CVR-nr: 25492145  
P-enhed: 1016112433

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Fredericia Ny Boligselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse af de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 18. april 2013

## Direktion

Jens Bilde Jørgensen

Jørgen Palle Viuff

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fredericia Ny Boligselskab ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericia Ny Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Forbehold

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1 for beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommene. I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at ændrede afkastkrav samt ændringer i ejendommenes indtægter og omkostninger, kan have afgørende betydning for selskabets resultat, aktiver og egenkapital.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

Fredericia, 18/04/2013

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor

BRANDT STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Carsten Jensen  
registreret revisor

BRANDT STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme.

## Udvikling i regnskabsåret

Udviklingen i regnskabsåret blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

Ejendommene er optaget til dagsværdi i henhold til regnskabspraksis. Som følge af de aktuelle vilkår for ejendomsmarkedet er der i sagens natur usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises endvidere til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Bortset fra ovenstående har der ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatte-ordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi svarende til lejeindtægten med fradrag af direkte driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikringer, renovation mv.). Nettolejeindtægten kapitaliseres med en aktuel markedsmæssig forrentning, der for selskabets ejendomme vurderes at være omkring 5%.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Hvis nettorealisationsværdien for investeringsejendomme er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig 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, 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.

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 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning .....		280.833	264.267
Ejendomsomkostninger .....		-62.674	-61.205
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>218.159</b>	<b>203.062</b>
Andre driftsomkostninger .....		-15.899	-11.588
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>202.260</b>	<b>191.474</b>
Andre finansielle indtægter .....		30.353	22.005
Andre finansielle omkostninger .....		-143.413	-164.560
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>89.200</b>	<b>48.919</b>
Skat af årets resultat .....		-11.557	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>77.643</b>	<b>48.919</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		77.643	48.919
<b>I alt .....</b>		<b>77.643</b>	<b>48.919</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme .....		4.623.604	4.623.604
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>4.623.604</b>	<b>4.623.604</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.623.604</b>	<b>4.623.604</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.097	9.997
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		346.000	0
Andre tilgodehavender .....		78.140	55.408
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>429.237</b>	<b>65.405</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>429.237</b>	<b>65.405</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>5.052.841</b>	<b>4.689.009</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		34.670	-42.973
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>159.670</b>	<b>82.027</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		11.557	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>11.557</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.976.142	3.006.495
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.976.142</b>	<b>3.006.495</b>
Gæld til banker .....		617.500	487.293
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.217.184	1.034.468
Anden gæld .....		70.788	78.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.905.472</b>	<b>1.600.487</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.881.614</b>	<b>4.606.982</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>5.052.841</b>	<b>4.689.009</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets regnskabsmæssige værdi af udlejningsejendomme specificeres således (TDKK):

	Afkast	Anskaffelses sum kr.	Værdireguleringer kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.
Dalegade 79, Fredericia	4,6%	2.734	0	2.734
Fårbækvejen 58, Fredericia	4,9%	1.838	52	1.890
		<b>4.572</b>	<b>52</b>	<b>4.624</b>

## 2. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	-42.973	82.027
Årets resultat	0	77.643	77.643
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>34.670</b>	<b>159.670</b>

## 3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til beregnet dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning og fratrukket driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration i et normalt driftsår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi fratrækkes eventuel tomgangsleje samt omkostninger til større renoveringer af engangskaraktér. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt afkastkrav i henhold til ovenstående.

Ændringer i markedsafkast, lejeindtægter, lejeledighed, driftsomkostninger mv. er alle faktorer, der enkeltvis eller samlet kan have afgørende betydning for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er stillet sikkerhed overfor realkreditinstitutter og pengeinstitutter med udlejningsejendomme til en bogført værdi t.kr. 4.624.