

F. P. Finans ApS

Bilbyen 1, 4300 Holbæk

CVR-nr. 15 70 26 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2016.

Fritz Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for F. P. Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. april 2016

Direktion

Fritz Pedersen

Bestyrelse

Allan Jensen

Fritz Pedersen

Peter Lindeborgh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i F. P. Finans ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for F. P. Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 7. april 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	F. P. Finans ApS Bilbyen 1 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 15 70 26 48
	Stiftet: 1. maj 1992
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Allan Jensen Fritz Pedersen Peter Lindeborgh
Direktion	Fritz Pedersen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Modervirksomhed	FP & PL Invest ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og investeringsvirksomhed.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F. P. Finans ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 finansiell post.

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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter godtgørelse til tredjemand for anvendelse af en administrativ medarbejder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en ekstern indhentet valuarvurdering. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for andre anlæg, driftsmateriel og inventar er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 F. P. Finans ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Selskabet er sambeskattet med FP & PL Invest ApS og F. P. Holding ApS. Koncernen anvender den fuldstændige fordelingsmetode ved postering af selskabsskatter. Efter denne metode godskrives selskaber med underskud for den beregnede fordel heraf.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	3.801.184	3.789.518
1 Personaleomkostninger	-20.400	-20.400
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.084	-7.403
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme	450.000	1.922.506
Driftsresultat	4.227.700	5.684.221
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.340	77.879
Andre finansielle indtægter	4.903.833	1.112.375
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.923.943	-1.891.394
Resultat før skat	6.282.930	4.983.081
3 Skat af årets resultat	-1.454.217	-1.139.996
Årets resultat	4.828.713	3.843.085
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	2.828.713	3.843.085
Disponeret i alt	4.828.713	3.843.085

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.827	128.911
5 Investeringsejendomme	59.850.000	59.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.975.827</u>	<u>59.528.911</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.975.827</u>	<u>59.528.911</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.621.368	1.914.172
Andre tilgodehavender	65.394	51.471
Tilgodehavender i alt	<u>1.686.762</u>	<u>1.965.643</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.157.054	12.011.853
Værdipapirer i alt	<u>8.157.054</u>	<u>12.011.853</u>
Likvide beholdninger	18.954	17.996
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.862.770</u>	<u>13.995.492</u>
Aktiver i alt	<u>69.838.597</u>	<u>73.524.403</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Overført resultat	24.229.630	21.400.917
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	26.429.630	21.600.917
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	7.621.000	7.209.000
Hensatte forpligtelser i alt	7.621.000	7.209.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	25.499.491	26.992.480
Deposita	1.985.000	1.971.593
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.243.722	14.528.583
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.728.213	43.492.656
Kortfristet del af langfristet gæld	1.483.304	329.988
Gæld til pengeinstitutter	0	9.815
11 Selskabsskat	1.036.364	398.447
Anden gæld	540.086	483.580
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.059.754	1.221.830
Gældsforpligtelser i alt	35.787.967	44.714.486
Passiver i alt	69.838.597	73.524.403
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Personalemkostninger i øvrigt	20.400	20.400
	20.400	20.400
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	337.820	532.908
Andre rentekomkostninger	2.586.123	1.358.486
	2.923.943	1.891.394
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	412.000	739.000
Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	1.036.364	398.447
Ej refunderet udenlandsk udbytteskat	5.853	2.549
	1.454.217	1.139.996
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	3.454.765	3.454.765
Kostpris 31. december 2015	3.454.765	3.454.765
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-3.328.938	-3.318.451
Årets af-/nedskrivninger	0	-7.403
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-3.328.938	-3.325.854
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	125.827	128.911

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	41.648.286	41.648.286
Kostpris 31. december 2015	41.648.286	41.648.286
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	17.751.714	15.828.209
Årets regulering til dagsværdi	450.000	1.923.505
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	18.201.714	17.751.714
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	59.850.000	59.400.000
<p>Ejendommen er værdiansat til dagsværdi baseret på en ekstern valuarvurdering udført i marts måned 2016.</p>		
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	200.000	200.000
	200.000	200.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	21.400.917	17.557.832
Årets overførte overskud eller underskud	2.828.713	3.843.085
	24.229.630	21.400.917
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	2.000.000	0
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	7.209.000	6.470.000
Udskudt skat af årets resultat	412.000	739.000
	7.621.000	7.209.000

Noter

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.483.304	19.523.781	26.982.796	27.322.468
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.985.000</u>	<u>1.971.593</u>
	<u>1.483.304</u>	<u>19.523.781</u>	<u>28.967.796</u>	<u>29.294.061</u>

11. Selskabsskat

Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>1.036.364</u>	<u>398.447</u>
	<u>1.036.364</u>	<u>398.447</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget og moderselskabs mellemværende med pengeinstitut er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev, stort kr. 20.600.000, med anden prioritet i ejendommen matr. nr. 1 u Ladegården Holbæk jorder.

Pant i værdipapirdepot med beholdning på t.kr. 8.157 pr. 31/12 2015.

Sikringskonto med indestående på t.kr. 18 pr. 31/12 2015.

Tredjemænd har stillet sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med F. P. Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

14. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

FP & PL Invest ApS, Bilbyen 1, 4300 Holbæk