

# Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS

Hjemstedsadresse: Rosenhøjvej 21, 3000 Helsingør

CVR-nummer 25 47 28 29

## Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/02 - 2017

---

Karl Ove Flye  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsepåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS Rosenhøjvej 21 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Karl Ove Flye
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea
Stiftelsesdato	1. januar 2000
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Første regnskabsår	1. januar 2000 - 31. december 2000

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendoms-selskabet Fabriksvej 28 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 20. februar 2017

Direktion

Karl Ove Flye

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 28:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 20. februar 2017  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

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.

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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Flye Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivningen af ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	40 - 60 år	Forventet scrapværdi	30 - 50%
Tekniske anlæg og maskiner	5 - 10 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Flye Holding ApS og aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles 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. 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 22%.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	205.173	161.240
Afskrivninger	115.296	153.042
Resultat af primær drift	89.877	8.198
1 Finansielle omkostninger	106.142	102.059
Resultat før skat	-16.265	-93.861
2 Skat af årets resultat	-3.577	-106.447
Årets resultat	-12.688	12.586
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-12.688	12.586
Disponeret	-12.688	12.586

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger	4.349.365	4.384.788
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.869	48.516
3 Materielle anlægsaktiver	<u>4.389.234</u>	<u>4.433.304</u>
Anlægsaktiver	<u>4.389.234</u>	<u>4.433.304</u>
Andre tilgodehavender	<u>2.054</u>	<u>1.738</u>
Tilgodehavender	<u>2.054</u>	<u>1.738</u>
Likvide beholdninger	<u>181.318</u>	<u>34.097</u>
Omsætningsaktiver	<u>183.372</u>	<u>35.835</u>
Aktiver i alt	<u>4.572.606</u>	<u>4.469.139</u>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	1.221.187	1.570.241
Overført resultat	194.917	-141.449
4 Egenkapital	1.541.104	1.553.792
Hensættelser til udskudt skat	277.680	217.560
Hensatte forpligtelser	277.680	217.560
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.695.983	2.653.538
Anden gæld	57.839	44.249
Kortfristet gæld	2.753.822	2.697.787
Gæld i alt	2.753.822	2.697.787
Passiver i alt	4.572.606	4.469.139
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
1	Finansielle omkostninger	
	106.142	102.059
	106.142	102.059
2	Skat af årets resultat	
	-63.697	0
	60.120	-106.447
	-3.577	-106.447
3	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	4.350.442	112.506
	71.226	0
	4.421.668	112.506
	2.093.655	0
	2.093.655	0
	2.059.309	63.990
	106.649	8.647
	2.165.958	72.637
	4.349.365	39.869
	1.565.624	0
	2.783.741	39.869

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserver for op- skrivninger
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-141.449	1.570.241
Regulering af opskrivninger på ejendomme		349.054	-349.054
Årets resultat	0	-12.688	0
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>194.917</u>	<u>1.221.187</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter af kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant i ejendommen Fabriksvej 28 for kr. 1 mio., for kassekredit max kr. 1,5 mio. i Flyes El-Service A/S, hvor gælden pr. 31/12 2016 udgør kr. 0.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flye Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter samt for selskabsskatter.