

Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS

Hjemstedsadresse: Rosenhøjvej 21, 3000 Helsingør

CVR-nummer 25 47 28 29

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

Karl Ove Flye
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes ikke som tilfredsstillende og har ikke været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 13. maj 2016

Direktion

Karl Ove Flye

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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

Helsingør, den 13. maj 2016

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 2015 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.

Resultatopgørelsen

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med 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.

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

Bygninger	50	år
Ombygninger og installationer	10	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

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

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.

Regnskabspraksis

Balancen

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. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte-tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	161.240	83.602
Afskrivninger	<u>153.042</u>	<u>144.197</u>
Resultat af primær drift	8.198	-60.595
1 Finansielle omkostninger	<u>102.059</u>	<u>126.366</u>
Resultat før skat	-93.861	-186.961
2 Skat af årets resultat	<u>-106.447</u>	<u>-59.571</u>
Årets resultat	<u>12.586</u>	<u>-127.390</u>
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	<u>12.586</u>	<u>-127.390</u>
Disponeret	<u>12.586</u>	<u>-127.390</u>

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Grunde og bygninger	4.384.788	4.426.059
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.516	57.163
3 Materielle anlægsaktiver	4.433.304	4.483.222
Anlægsaktiver	4.433.304	4.483.222
Andre tilgodehavender	1.738	0
Tilgodehavender	1.738	0
Likvide beholdninger	34.097	728.098
Omsætningsaktiver	35.835	728.098
Aktiver i alt	4.469.139	5.211.320

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	1.570.241	1.570.241
Overført resultat	-141.449	-154.035
4 Egenkapital	1.553.792	1.541.206
Hensættelser til udskudt skat	217.560	324.007
Hensatte forpligtelser	217.560	324.007
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.653.538	3.251.479
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	44.249	94.628
Kortfristet gæld	2.697.787	3.346.107
Gæld i alt	2.697.787	3.346.107
Passiver i alt	4.469.139	5.211.320
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
1	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	
	102.059	126.366
	<u>102.059</u>	<u>126.366</u>
2	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	0
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	-34.055
	-106.447	-25.516
	<u>-106.447</u>	<u>-59.571</u>
3	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>4.247.318</u>	<u>112.506</u>
	Anskaffelsessum 1. januar	112.506
	Årets tilgang	0
	<u>103.124</u>	<u>0</u>
	Anskaffelsessum 31. december	112.506
	<u>4.350.442</u>	<u>112.506</u>
	Opskrivninger 1. januar	0
	<u>2.093.655</u>	<u>0</u>
	Opskrivninger 31. december	0
	<u>2.093.655</u>	<u>0</u>
	Afskrivninger 1. januar	55.343
	Årets afskrivninger	8.647
	<u>1.914.914</u>	<u>8.647</u>
	Afskrivninger 31. december	63.990
	<u>2.059.309</u>	<u>63.990</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	48.516
	<u>4.384.788</u>	<u>48.516</u>
	Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	0
	<u>1.601.047</u>	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	48.516
	<u>2.783.741</u>	<u>48.516</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserver for op- skrivninger
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-154.035	1.570.241
Årets resultat	0	12.586	0
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-141.449</u>	<u>1.570.241</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 2015 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.