

## **F.P. Ejendomsinvest ApS**

**Vegavej 41**

**8270 Højbjerg**

CVR-nr. 27 20 73 32

### **Årsrapport 2015**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 6/6 2016

---

Flemming Ploug Jensen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for F.P. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. april 2016

**Direktion**

Flemming Ploug Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i F.P. Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for F.P. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, "Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger".

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Lars Thruesen  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	F.P. Ejendomsinvest ApS Vegavej 41 8270 Højbjerg CVR-nr.: 27 20 73 32 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er at eje, administrere og udleje ejendomme.
<b>Direktion</b>	Flemming Ploug Jensen
<b>Revisor</b>	Beierholm Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.P. Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægt og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

#### Udbytte

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

#### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.

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

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

**Anvendt regnskabspraksis**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>34.790</b>	<b>19.712</b>
Finansielle indtægter	1	386	55
Finansielle omkostninger	2	<u>-16.528</u>	<u>-15.486</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.648</b>	<b>4.281</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-4.346</u>	<u>-1.604</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>14.302</u></b>	<b><u>2.677</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>14.302</u>	<u>2.677</u>
		<b><u>14.302</u></b>	<b><u>2.677</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>4.709.936</u>	<u>4.709.936</u>
		<u>4.709.936</u>	<u>4.709.936</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.709.936</u></b>	<b><u>4.709.936</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.695	0
Andre tilgodehavender		16.106	15.118
Udskudt skatteaktiv		<u>3.490</u>	<u>3.911</u>
		<u>33.291</u>	<u>19.029</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>76.448</u>	<u>89.799</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>109.739</u></b>	<b><u>108.828</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>4.819.675</u></b>	<b><u>4.818.764</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.981.604</u>	<u>3.967.302</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>4.106.604</u></b>	<b><u>4.092.302</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>708.071</u>	<u>708.212</u>
		<u>708.071</u>	<u>708.212</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.729
Anden gæld		<u>5.000</u>	<u>15.521</u>
		<u>5.000</u>	<u>18.250</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>713.071</u></b>	<b><u>726.462</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>4.819.675</u></b>	<b><u>4.818.764</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	349	0
Andre finansielle indtægter	37	55
	<u>386</u>	<u>55</u>

### 2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	16.528	15.486
	<u>16.528</u>	<u>15.486</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.925	0
Årets udskudte skat	421	1.604
	<u>4.346</u>	<u>1.604</u>

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.967.302	4.092.302
Årets resultat	0	14.302	14.302
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>3.981.604</b></u>	<u><b>4.106.604</b></u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	708.212	708.071	0	708.000
	<u>708.212</u>	<u>708.071</u>	<u>0</u>	<u>708.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flemming Ploug Holding ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 708, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 1.500. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 3.168, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med Danske Bank er der afgivet ejerpantebrev nom. 1.500.000 i matr. nr. 545 Marselisborg, Århus Jorder, ejerlejlighed nr. 7.