

# **Ejendomsselskabet Fændediget 13, Køge**

## **ApS**

**Fændediget 13, 4600 Køge**

**CVR-nr. 27 42 69 99**

### **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/9-2016



---

**Søren Windahl**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |                    |
| Ledelsespåtegning                                  | 1                  |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2                  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5                  |
| Resultatopgørelse                                  | 9                  |
| Balance  | 10                 |
| Noter  | 12                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Fændediget 13, Køge 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 12. september 2016

### **Direktion**

  
Søren Windahl

  
Allan Østergaard Jørgensen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Fændediget 13, Køge ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fændediget 13, Køge ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 påtegning på årsregnskabet

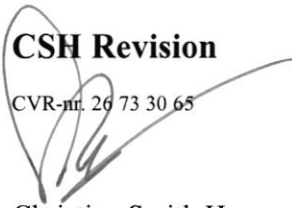
---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 12. september 2016

**CSH Revision**  
CVR-nr. 26 73 30 65



Christian Smith Hansen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Fændediget 13, Køge ApS  
Fændediget 13  
4600 Køge

CVR-nr.: 27 42 69 99  
Hjemsted: Køge  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Søren Windahl  
Allan Østergaard Jørgensen

**Revision** CSH Revision  
Egegårdsvej 39 c, 1.  
2610 Rødovre

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fændediget 13, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabets regnskabspraksis er ændret således at investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris fratrukket afskrivninger. Indregning til dagsværdi anses for at give et mere retvisende billede. Det er selskabets vurdering at dagsværdien har været uændret i regnskabsårene 2014/15 og 2015/16.

Ovenstående ændring har medført en forøgelse af årets resultat efter skat med 14.519 kr, en forøgelse af balancesummen med 3.106.817 kr. samt en forøgelse af egenkapitalen med 2.423.217. For sammenligningstallene medfører ændringen en forøgelse af årets resultat efter skat med 21.720 kr, en forøgelse af balancesummen med 3.085.098 kr. samt en forøgelse af egenkapitalen med 2.408.699.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

##### Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne anparter indregnes i overført resultat under egenkapitalen.

##### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 %.

### **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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                              | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>957.518</b> | <b>873.414</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0              | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>957.518</b> | <b>873.414</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 26.935         | 24.383         |
| Andre finansielle omkostninger           | -289.727       | -293.653       |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>694.726</b> | <b>604.144</b> |
| 2 Skat af årets resultat                 | -152.840       | -135.534       |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>541.886</b> | <b>468.610</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret                | 350.000        | 350.000        |
| Overføres til overført resultat          | 191.886        | 118.610        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>541.886</b> | <b>468.610</b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>                 |  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                    |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |  |                          |                          |
| 3 Grunde og bygninger          |  | <u>11.000.000</u>        | <u>11.000.000</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt |  | <u>11.000.000</u>        | <u>11.000.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |  | <u><b>11.000.000</b></u> | <u><b>11.000.000</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |  |                          |                          |
| Andre tilgodehavender          |  | <u>313.076</u>           | <u>281.976</u>           |
| Tilgodehavender i alt          |  | <u>313.076</u>           | <u>281.976</u>           |
| Likvide beholdninger           |  | <u>357.995</u>           | <u>313.471</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |  | <u><b>671.071</b></u>    | <u><b>595.447</b></u>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           |  | <u><b>11.671.071</b></u> | <u><b>11.595.447</b></u> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>               |                                       | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                   |                                       |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |                                       |                          |                          |
| 4                             | Anpartskapital                        | 125.000                  | 125.000                  |
| 5                             | Overført resultat                     | 3.018.732                | 2.932.914                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>3.143.732</u></b>  | <b><u>3.057.914</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                       |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat         | 721.600                  | 714.400                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b><u>721.600</u></b>    | <b><u>714.400</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                       |                          |                          |
| 6                             | Gæld til realkreditinstitutter        | 4.379.987                | 4.632.375                |
| 6                             | Deposita                              | 1.028.767                | 1.003.675                |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.408.754</u>         | <u>5.636.050</u>         |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld   | 244.921                  | 242.374                  |
|                               | Selskabsskat                          | 86.640                   | 99.234                   |
|                               | Anden gæld                            | 1.715.424                | 1.495.475                |
|                               | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 350.000                  | 350.000                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.396.985</u>         | <u>2.187.083</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>7.805.739</u></b>  | <b><u>7.823.133</u></b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>11.671.071</u></b> | <b><u>11.595.447</u></b> |

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

|  | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u>             |
|--|----------------|----------------------------|
| <b>1. Hovedaktivitet</b>                                 |                |                            |
| Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendom. |                |                            |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                         |                |                            |
| Skat af årets resultat moder                             | 101.640        | 123.234                    |
| Årets regulering af udskudt skat                         | 51.200         | 12.300                     |
|  | <u>152.840</u> | <u>135.534</u>             |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                       |                |                            |
|  |                | <b>Grunde og bygninger</b> |
| Kostpris 1. juli 2015                                    |                | <u>8.167.084</u>           |
| <b>Kostpris 30. juni 2016</b>                            |                | <b>8.167.084</b>           |
| Opskrivninger 1. juli 2015                               |                | <u>3.063.379</u>           |
| <b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>                       |                | <b>3.063.379</b>           |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2015                       |                | <u>230.463</u>             |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>               |                | <b>230.463</b>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>               |                | <b>11.000.000</b>          |
| <b>4. Anpartskapital</b>                                 |                |                            |
| Anpartskapital 1. juli 2015                              | <u>125.000</u> | <u>125.000</u>             |
|  | <b>125.000</b> | <b>125.000</b>             |

**Noter**

|   | <u>30/6 2016</u>        | <u>30/6 2015</u>        |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>                   |                         |                         |
| Overført resultat 1. juli 2015                | 524.217                 | 1.058.872               |
| Korrektion som følge af ændret praksis        | 2.408.698               | 2.386.979               |
| Årets overførte overskud eller underskud      | 191.886                 | 118.610                 |
| Årets ændring i markedsværdi, renteswap       | -200.069                | -48.201                 |
| Selskabsskat vedr. ændring i værdi, renteswap | 44.000                  | 11.300                  |
| Køb af egne kapitalandele                     | 0                       | -594.646                |
| Udbytte egne kapitalandele                    | 50.000                  | 0                       |
|   | <u><b>3.018.732</b></u> | <u><b>2.932.914</b></u> |

Selskabet har i regnskabsåret 2014/15 købt egne anparter nom. kr. 17.857 svarende til 14,29% for kr. 594.646. Beholdningen er uændret ultimo regnskabsåret. Anparterne er købt idet en anpartshaver ønskede at sælge disse.

**6. Gældsforpligtelser**

|                                | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>30/6 2016</u> | <u>Gæld i alt<br/>30/6 2015</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 244.921                     | 3.381.671                      | 4.624.908                       | 4.874.749                       |
| Deposita                       | 0                           | 0                              | 1.028.767                       | 1.003.675                       |
|                                | <u><b>244.921</b></u>       | <u><b>3.381.671</b></u>        | <u><b>5.653.675</b></u>         | <u><b>5.878.424</b></u>         |

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.625 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.893 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankengagement. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.