

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

FVA Ejendomme ApS

Havnevej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr. 28 12 19 38

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

4. april 2017



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 8 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 11 |
| Noter | 12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet FVA Ejendomme ApS
Havnevej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 28 12 19 38
Stiftelsesdato: 15. september 2004
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion Finn Vindahl Andersen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for FVA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 26. januar 2017

Direktion



Finn Vindahl Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i FVA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FVA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 26. januar 2017

CVR-nr. 50 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i ejendomsbesiddelse og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 121.028 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.721.527 kr. pr. 31. december 2016.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter for tilfredsstillende.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FVA Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med de indtjenes.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. .

Skatteomkostninger

Årets skat, der 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet Vindahl Ejendomme Hornbæk 2011 ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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, 100 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

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.

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%.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|-----------------------------------|------|-----------------|----------------|
| Lejeindtægter | | 565.391 | 550.889 |
| Ejendomsomkostninger | | -428.528 | -145.042 |
| Andre eksterne omkostninger | | -38.716 | -56.209 |
| Bruttofortjeneste | | 98.147 | 349.638 |
| Af- og nedskrivninger | | -71.140 | -71.140 |
| Andre driftsomkostninger | | -72.256 | -56.013 |
| Resultat af ordinær drift | | -45.249 | 222.485 |
| Finansielle indtægter | 1 | 32.758 | 32.775 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -143.127 | -140.449 |
| Ordinært resultat før skat | | -155.618 | 114.811 |
| Skat af årets resultat | 3 | 34.590 | 22.969 |
| ÅRETS RESULTAT | | -121.028 | 137.780 |
| Resultatdisponering: | | | |
| Overført resultat | | -121.028 | 137.780 |
| | | -121.028 | 137.780 |

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| AKTIVER | | | |
| Grunde og bygninger | | 7.687.160 | 7.758.300 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 7.687.160 | 7.758.300 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | | |
| | | 7.687.160 | 7.758.300 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 851.712 | 852.147 |
| Tilgodehavende skat | | 18.590 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 870.302 | 852.147 |
| Likvide beholdninger | | 307.701 | 327.427 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | | |
| | | 1.178.003 | 1.179.574 |
| AKTIVER I ALT | | | |
| | | 8.865.163 | 8.937.874 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overkurs ved emission | | 8.359.749 | 8.359.749 |
| Overført resultat | | -4.763.222 | -4.642.194 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 3.721.527 | 3.842.555 |
| Udskudt skat | | 662.000 | 678.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT | | 662.000 | 678.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.565.012 | 1.680.998 |
| Deposita | | 57.225 | 57.225 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 1.622.237 | 1.738.223 |
| Forudbetalinger fra kunder | | 143.286 | 0 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 2.578.324 | 2.479.158 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 0 | 32.031 |
| Anden gæld | | 21.803 | 53.578 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 115.986 | 114.329 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.859.399 | 2.679.096 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | | |
| | | 4.481.636 | 4.417.319 |
| PASSIVER I ALT | | | |
| | | 8.865.163 | 8.937.874 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016

| | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Selskabskapital: | | |
| Primo | 125.000 | 125.000 |
| Ultimo i alt | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| Overkurs ved emission: | | |
| Primo | 8.359.749 | 8.359.749 |
| Ultimo | <u>8.359.749</u> | <u>8.359.749</u> |
| Overført resultat: | | |
| Primo | -4.642.194 | -4.779.974 |
| Tilgang | 0 | 137.780 |
| Afgang | -121.028 | 0 |
| Ultimo i alt | <u>-4.763.222</u> | <u>-4.642.194</u> |
| Egenkapital i alt | <u><u>3.721.527</u></u> | <u><u>3.842.555</u></u> |

ÅRSREGNSKAB

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------------------|------------------|
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 32.758 | 32.775 |
| Finansielle indtægter | 32.758 | 32.775 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 99.167 | 95.352 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 43.960 | 45.097 |
| Finansielle omkostninger | 143.127 | 140.449 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | -18.590 | 32.031 |
| Ændring i udskudt skat | -16.000 | -55.000 |
| Skat af årets resultat | -34.590 | -22.969 |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger: | | |
| Kostpris, primo | 8.114.000 | 8.114.000 |
| Kostpris, ultimo | 8.114.000 | 8.114.000 |
| Af- og nedskrivninger, primo | -355.700 | -284.560 |
| Afskrivninger | -71.140 | -71.140 |
| Af- og nedskrivninger, ultimo | -426.840 | -355.700 |
| Regnskabsmæssig værdi, ultimo | 7.687.160 | 7.758.300 |
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år | 1.084.003 | 1.206.863 |
| Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt | 1.084.003 | 1.206.863 |
| 6. Eventualforpligtelser | | |
| Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. | | |
| 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Selskabets prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. | | |