

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

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

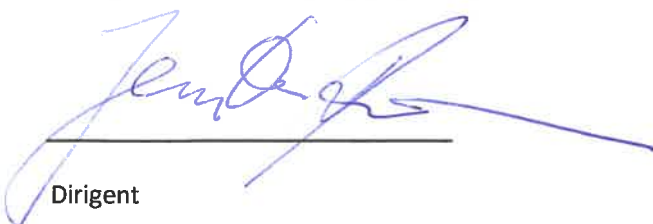
## FVA Ejendomme ApS

Havnevej 6  
3100 Hornbæk

CVR-nr. 28 12 19 38

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10/4-2018



Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Egenkapitalopgørelse for 2017	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 2017 - 31. december 2017

**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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 23. februar 2018

**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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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

**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 23. februar 2018

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

**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 overskud på 157.631 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.879.158 kr. pr. 31. december 2017.

**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

**Virksomhedens forventede udvikling**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter for tilfredsstillende.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FVA Ejendomme ApS for 2017 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 eksisteret 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 administrationsselskab 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 nominel 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 provenuet 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 nominal værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		579.938	565.391
Ejendomsomkostninger		-102.229	-428.528
Andre eksterne omkostninger		-40.299	-38.716
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>437.410</b>	<b>98.147</b>
Af- og nedskrivninger		-71.140	-71.140
Andre driftsomkostninger		-58.137	-72.256
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>308.133</b>	<b>-45.249</b>
Finansielle indtægter	1	36.252	32.758
Finansielle omkostninger	2	-141.796	-143.127
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>202.589</b>	<b>-155.618</b>
Skat af årets resultat	3	-44.958	34.590
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157.631</b>	<b>-121.028</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		157.631	-121.028
		<b>157.631</b>	<b>-121.028</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		7.616.020	7.687.160
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	4	<b>7.616.020</b>	<b>7.687.160</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>7.616.020</b>	<b>7.687.160</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		942.554	851.712
Tilgodehavende skat		0	18.590
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>942.554</b>	<b>870.302</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>335.816</b>	<b>307.701</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>1.278.370</b>	<b>1.178.003</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>8.894.390</b>	<b>8.865.163</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		8.359.749	8.359.749
Overført resultat		-4.605.591	-4.763.222
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>3.879.158</b>	<b>3.721.527</b>
Udskudt skat		647.000	662.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>647.000</b>	<b>662.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.447.343	1.565.012
Deposita		57.225	57.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>1.504.568</b>	<b>1.622.237</b>
Forudbetalinger fra kunder		0	143.286
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.646.940	2.578.324
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		59.958	0
Anden gæld		39.098	21.803
Kortfristet del af langfristet gæld		117.668	115.986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.863.664</b>	<b>2.859.399</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>			
		<b>4.368.232</b>	<b>4.481.636</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>8.894.390</b>	<b>8.865.163</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**ÅRSREGNSKAB****EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overkurs ved emission:</b>		
Primo	8.359.749	8.359.749
<b>Ultimo</b>	<b>8.359.749</b>	<b>8.359.749</b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-4.763.222	-4.642.194
Tilgang	157.631	0
Afgang	0	-121.028
<b>Ultimo i alt</b>	<b>-4.605.591</b>	<b>-4.763.222</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.879.158</b>	<b>3.721.527</b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36.252	32.758
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>36.252</b>	<b>32.758</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	101.805	99.167
Renteomkostninger i øvrigt	39.991	43.960
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>141.796</b>	<b>143.127</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	59.958	-18.590
Ændring i udskudt skat	-15.000	-16.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>44.958</b>	<b>-34.590</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	8.114.000	8.114.000
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>8.114.000</b>	<b>8.114.000</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-426.840	-355.700
Afskrivninger	-71.140	-71.140
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-497.980</b>	<b>-426.840</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>7.616.020</b>	<b>7.687.160</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	959.361	1.084.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>959.361</b>	<b>1.084.003</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabets prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		