



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **FHS Ejendomme ApS**

Brandsbjerg 6  
4400 Kalundborg  
CVR-nr. 28 71 26 26

### **Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14. december 2016

---

Søren Norup Pries  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	9
Balance pr. 30. september 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for FHS Ejendomme 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. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 14. december 2016

### **Direktion**

Søren Norup Pries  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i FHS Ejendomme ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for FHS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### **Konklusion**

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

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. december 2016

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

John Petersson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FHS Ejendomme ApS  
Brandsbjerg 6  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 28 71 26 26  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 2. maj 2005  
Hjemsted: Kalundborg

### Direktion

Søren Norup Pries, direktør

### Revision

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Amaliegade 35, 1.  
1256 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme, deltagelse i projektudvikling vedrørende fast ejendom samt drive udlejningsvirksomhed og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Som følge af den generelle økonomiske situation, og de deraf begrænsede muligheder for salg af ejendomme, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Ledelsen har med udgangspunkt i sit indgående kendskab til ejendomsbranchen og markedet i øvrigt, samt salg af ejendomme i samme område foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede handelsværdi på statustidspunktet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for FHS Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr..

### **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 nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>333.946</b>	<b>348.307</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>333.946</b>	<b>348.307</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>60.046</u>	<u>78.722</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>393.992</b>	<b>427.029</b>
Finansielle omkostninger		<u>-121.419</u>	<u>-131.057</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>272.573</b>	<b>295.972</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-59.966</u>	<u>-67.285</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>212.607</u></b>	<b><u>228.687</u></b>
Overført resultat		<u>212.607</u>	<u>228.687</u>
		<b><u>212.607</u></b>	<b><u>228.687</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>5.160.000</u>	<u>5.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.160.000</u></b>	<b><u>5.100.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.160.000</u></b>	<b><u>5.100.000</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.024</u>	<u>10.848</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.024</u></b>	<b><u>10.848</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.024</u></b>	<b><u>10.848</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.171.024</u></b>	<b><u>5.110.848</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		275.000	275.000
Overført resultat		<u>1.522.622</u>	<u>1.310.015</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>1.797.622</u></b>	<b><u>1.585.015</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>374.940</u>	<u>346.214</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>374.940</u></b>	<b><u>346.214</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		958.740	1.022.397
Deposita		<u>80.100</u>	<u>80.100</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>1.038.840</u></b>	<b><u>1.102.497</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<b>5</b>	63.000	60.500
Banker		1.709.018	1.835.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder		804	4.767
Selskabsskat		28.183	33.493
Anden gæld		<u>158.617</u>	<u>143.211</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.959.622</u></b>	<b><u>2.077.122</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.998.462</u></b>	<b><u>3.179.619</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.171.024</u></b>	<b><u>5.110.848</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	<b>6</b>		

## Egenkapitaloppførelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	275.000	1.310.015	1.585.015
Årets resultat	0	212.607	212.607
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b><u>275.000</u></b>	<b><u>1.522.622</u></b>	<b><u>1.797.622</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>60.000</u>	<u>75.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>75.000</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>46</u>	<u>3.722</u>
<b>Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b><u>46</u></b>	<b><u>3.722</u></b>
	<b><u><u>60.046</u></u></b>	<b><u><u>78.722</u></u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	31.240	34.451
Årets udskudte skat	<u>28.726</u>	<u>32.834</u>
	<b><u><u>59.966</u></u></b>	<b><u><u>67.285</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>4.071.683</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>4.071.683</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	1.028.317
Årets værdireguleringer	<u>60.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>1.088.317</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u><u>5.160.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>6,00</u>	<u>6,50</u>	<u>7,00</u>
Dagsværdi	<u>5.600.000</u>	<u>5.160.000</u>	<u>4.800.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>440.000</u>	<u>0</u>	<u>-360.000</u>

### 4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.082.897	1.021.740	63.000	704.000
Deposita	80.100	80.100	0	0
	<b><u>1.162.997</u></b>	<b><u>1.101.840</u></b>	<b><u>63.000</u></b>	<b><u>704.000</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, er der givet pant i grunde og bygninger.