

F. Ejendomme ApS

Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse
CVR-nr. 29186995

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.09.2017

Dirigent

Navn: Peer Bülow

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse for 2016/17 | 5 |
| Balance pr. 30.06.2017 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

F. Ejendomme ApS
Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse

CVR-nr.: 29186995
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Peer Bülow

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for F. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres. Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2016 – 30.06.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21.09.2017

Direktion

Peer Bülow

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i F. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Slagelse, den 21.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 335 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme blev tidligere værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme (dagsværdi). I 2016/17 er anvendt regnskabspraksis ændret som konsekvens af ændring i årsregnskabsloven, således at ejendommene fremadrettet måles til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 590.964 | 1.250 |
| Af- og nedskrivninger | | (80.849) | (13) |
| Driftsresultat | | 510.115 | 1.237 |
| Andre finansielle indtægter | | 8.918 | 33 |
| Andre finansielle omkostninger | | (89.233) | (164) |
| Resultat før skat | | 429.800 | 1.106 |
| Skat af årets resultat | 1 | (94.772) | (244) |
| Årets resultat | | 335.028 | 862 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 335.028 | 862 |
| | | 335.028 | 862 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.008.960 | 8.085 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 9.812 | 15 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 8.018.772 | 8.100 |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1.937 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 1.937 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 8.018.772 | 10.037 |
| | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 213.216 | 2 |
| Tilgodehavender | | 213.216 | 2 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 2.704.155 | 1.440 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 2.917.371 | 1.442 |
| | | | |
| Aktiver | | 10.936.143 | 11.479 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17 kr.</u> | <u>2015/16 t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 3 | 125.000 | 125 |
| Overført overskud eller underskud | | 6.015.538 | 5.570 |
| Egenkapital | | 6.140.538 | 5.695 |
| | | | |
| Udskudt skat | 4 | 489.241 | 456 |
| Hensatte forpligtelser | | 489.241 | 456 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.464.392 | 3.838 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 3.464.392 | 3.838 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 301.261 | 304 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 92.076 | 198 |
| Anden gæld | | 448.635 | 988 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 841.972 | 1.490 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 4.306.364 | 5.328 |
| | | | |
| Passiver | | 10.936.143 | 11.479 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 5.570.191 | 5.695.191 |
| Værdireguleringer | 0 | 141.435 | 141.435 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (31.116) | (31.116) |
| Årets resultat | 0 | 335.028 | 335.028 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 6.015.538 | 6.140.538 |

Noter

| | 2016/17 | 2015/16 |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 60.960 | 186 |
| Ændring af udskudt skat | 33.812 | 58 |
| | 94.772 | 244 |
| | | Andre |
| | | anlæg, |
| | | drifts- |
| | Grunde og | materiel og |
| | bygninger | inventar |
| | kr. | kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 8.084.690 | 90.070 |
| Kostpris ultimo | 8.084.690 | 90.070 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (75.139) |
| Årets afskrivninger | (75.730) | (5.119) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (75.730) | (80.258) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 8.008.960 | 9.812 |
| | Pålydende | Nominel |
| | værdi | værdi |
| | kr. | kr. |
| 3. Virksomhedskapital | Antal | |
| Ordinære anparter | 125 | 1000 |
| | 125 | 125.000 |
| | | 125.000 |
| | | 2016/17 |
| | | kr. |
| 4. Udskudt skat | | 2015/16 |
| Materielle anlægsaktiver | 489.241 | 473 |
| Gældsforpligtelser | 0 | (17) |
| | 489.241 | 456 |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 301.261 | 304 | 3.464.392 | 2.335.128 |
| | <u>301.261</u> | <u>304</u> | <u>3.464.392</u> | <u>2.335.128</u> |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bülow & Christensen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.382 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændring i årsregnskabsloven ændret på følgende måde:

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme blev tidligere værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme (dagsværdi). I 2016/17 er anvendt regnskabspraksis ændret som konsekvens af ændring i årsregnskabsloven, således at ejendommene fremadrettet måles til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Effekt af praksisændringer

Ovenstående praksisændringer påvirker ikke årets resultat og sidste års resultat. Der er ingen påvirkning på balancesummen og egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 25 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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