

F. Ejendomme ApS
CVR-nr. 29186995
Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.10.2016

Dirigent

Navn: Peer Bülow

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 9 |
| Balance pr. 30.06.2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 12 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

F. Ejendomme ApS
Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse

CVR-nr.: 29186995
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Peer Bülow

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Jeg instiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres. Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2015 – 30.06.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13.10.2016

Direktion

Peer Bülow

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i F. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F. Ejendomme ApS for regnskabsperioden 01.07.2015 – 30.06.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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 13.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 862 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet ejer og udlejer fast ejendom. Ejendommene er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering. Grundet udviklingen i det finansielle marked har selskabet i 2015/16 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 9-10%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Årligt foretages en individuel måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år samt en ejendomsspecifik afkastprocent.

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i den effektive rente på 10-årige statsobligationer med tillæg af individuelle risikotillæg.

Den anvendte afkastprocent pr. 30.06.2016 er 9-10%.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af ned-
skrivninger 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 skattefor-
pligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der sva-
rer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles priori-
tetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den no-
minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel om-
kostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.249.675 | 1.075 |
| Af- og nedskrivninger | | (13.069) | (18) |
| Driftsresultat | | 1.236.606 | 1.057 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 32.971 | 28 |
| Andre finansielle omkostninger | | (164.083) | (171) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 1.105.494 | 914 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | (243.596) | (185) |
| Årets resultat | | 861.898 | 729 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 861.898 | 729 |
| | | 861.898 | 729 |

Balance pr. 30.06.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.084.690 | 8.085 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 14.931 | 28 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 8.099.621 | 8.113 |
| | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.905 |
| Andre tilgodehavender | | 1.937.207 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.937.207 | 1.905 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 10.036.828 | 10.018 |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 2.056 | 2 |
| Tilgodehavender | | 2.056 | 2 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 1.439.979 | 769 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 1.442.035 | 771 |
| | | | |
| Aktiver | | 11.478.863 | 10.789 |

Balance pr. 30.06.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 125.000 | 125 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>5.570.191</u> | <u>4.665</u> |
| Egenkapital | | <u>5.695.191</u> | <u>4.790</u> |
| Udskudt skat | 5 | <u>455.429</u> | <u>397</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>455.429</u> | <u>397</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>3.838.171</u> | <u>4.142</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>3.838.171</u> | <u>4.142</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 304.333 | 301 |
| Skyldig selskabsskat | | 197.789 | 139 |
| Anden gæld | | <u>987.950</u> | <u>1.020</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.490.072</u> | <u>1.460</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>5.328.243</u> | <u>5.602</u> |
| Passiver | | <u>11.478.863</u> | <u>10.789</u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 4.664.927 | 4.789.927 |
| Værdireguleringer | 0 | 55.597 | 55.597 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (12.231) | (12.231) |
| Årets resultat | 0 | 861.898 | 861.898 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 5.570.191 | 5.695.191 |

Noter

| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>t.kr.</u> | |
|--|--|--|------------------------------------|
| 1. Andre finansielle indtægter | | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 25 | |
| Renteindtægter i øvrigt | 32.971 | 3 | |
| | <u>32.971</u> | <u>28</u> | |
| | | | |
| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>t.kr.</u> | |
| 2. Skat af ordinært resultat | | | |
| Aktuel skat | 185.558 | 124 | |
| Ændring af udskudt skat | 58.038 | 61 | |
| | <u>243.596</u> | <u>185</u> | |
| | | | |
| | <u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u> | |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | | |
| Kostpris primo | 8.084.690 | 90.070 | |
| Kostpris ultimo | <u>8.084.690</u> | <u>90.070</u> | |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (62.070) | |
| Årets afskrivninger | 0 | (13.069) | |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>0</u> | <u>(75.139)</u> | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>8.084.690</u> | <u>14.931</u> | |
| | | | |
| | <u>Antal</u> | <u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u> | <u>Nominal værdi</u> <u>kr.</u> |
| 4. Virksomhedskapital | | | |
| Ordinære anparter | 125 | 1.000,00 | 125.000 |
| | <u>125</u> | | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>t.kr.</u> |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 5. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 473.426 | 417 |
| Gældsforpligtelser | (17.997) | (20) |
| | <u>455.429</u> | <u>397</u> |

| | <u>Forfald</u> <u>inden 12</u> <u>måneder</u> <u>2014/15</u> <u>t.kr.</u> | <u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|---|---|---|---|--|
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 301 | 304.333 | 3.838.171 | 2.622.820 |
| | <u>301</u> | <u>304.333</u> | <u>3.838.171</u> | <u>2.622.820</u> |

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for det tidligere moderselskab P. B. Ejendomsinvest ApS's mellemværende med Nykredit Bank. Bankgælden til Nykredit Bank i P. B. Ejendomsinvest ApS udgør 0 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med henholdsvis P. B. Ejendomsinvest ApS og Bülow & Christensen ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes subsidiært 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 administrationsselskabernes årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.443 t.kr.