

# Fiskerbakken 10 ApS

Fiskerbakken 17  
3250 Gilleleje

CVR-nr. 30515544



## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2016

---

Kenneth Munk  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

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

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Fiskerbakken 10 ApS

Fiskerbakken 17

3250 Gilleleje

CVR-nr.

30515544

Stiftelsesdato

30-09-2008

Regnskabsår

01-01-2015 - 31-12-2015

**Direktion**

Kenneth Munk Nielsen , Direktør

**Revisor**

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab

Trollesminde Kontorpark

Roskildevej 12 A

3400 Hillerød

CVR-nr.: 54879911

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Fiskerbakken 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 07-05-2016

### **Direktion**

Kenneth Munk Nielsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Fiskerbakken 10 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fiskerbakken 10 ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 med forbehold.

### Forbehold

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum, fratrukket akkumulerende afskrivninger og er i balancen indregnet med 7,27 mio. kr. Under hensynstagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på markedet, er den reele dagsværdi efter vores opfattelse væsentligt lavere. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af grund og bygninger.

### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele egenkapitalen. Som beskrevet i note 7 har moderselskabet afgivet finansieringstilsagn, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering heraf.

## 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.

Hillerød, den 07-05-2016

**Døssing & Partnere,  
Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 54879911

Anders Ilsøe  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i at eje, udleje og administrere selskabets ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 6 vedrørende væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling af selskabets ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 47.016, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 7.424.633, og en egenkapital på kr. -994.798.

Der har været perioder med tomgang på selskabets lejemål, men alle lejemål er nu udlejet og selskabet forventer en positiv økonomisk udvikling for det kommende regnskabsår.

For at sikre den fremtidige drift indestår moderselskabet Borrebjerggård Holding ApS for betaling af selskabets forpligtigelser, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Fiskerbakken 10 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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 i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter består af husleje og indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendom og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i sattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide bankbeholdninger.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>466.127</b>	<b>350.258</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-107.402	-107.402
<b>Driftsresultat</b>		<b>358.725</b>	<b>242.856</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.927	11.886
Finansielle indtægter	2	2	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-258.391	-198.964
Andre finansielle omkostninger		-41.271	-41.034
<b>Resultat før skat</b>		<b>63.992</b>	<b>14.744</b>
Skat af årets resultat	2	-16.976	-6.001
<b>Årets resultat</b>		<b>47.016</b>	<b>8.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		47.016	8.743
		<b>47.016</b>	<b>8.743</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	7.268.397	7.375.799
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.268.397</b>	<b>7.375.799</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.268.397</b>	<b>7.375.799</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		151.858	120.809
Andre tilgodehavender		0	350.775
Udsudte skatteaktiver		4.367	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>156.225</b>	<b>471.584</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11</b>	<b>643</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.236</b>	<b>472.227</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.424.633</b>	<b>7.848.026</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.119.798	-1.166.814
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-994.798</b>	<b>-1.041.814</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	19.262
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>19.262</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.698.351	1.882.643
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.698.351</b>	<b>1.882.643</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		184.552	183.993
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.220	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.000	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.318.373	6.718.313
Selskabsskat		40.605	29.629
Anden gæld		86.330	11.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.721.080</b>	<b>6.987.935</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.419.431</b>	<b>8.870.578</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.424.633</b>	<b>7.848.026</b>
Usikkerhed om going concern	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger	107.402	107.402	
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>107.402</b>	<b>107.402</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	25.465	-16.562	
Regulering af eventualskat	-23.628	-26.753	
Regulering af udskudt skattesats fra	0	-5.849	
<b>Årets skat i alt</b>	<b>1.837</b>	<b>-49.164</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	7.990.843	7.971.343	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	19.500	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.990.843</b>	<b>7.990.843</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-615.044	-507.642	
Årets afskrivninger	-107.402	-107.402	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-722.446</b>	<b>-615.044</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.268.397</b>	<b>7.375.799</b>	
<b>4. Egenkapital</b>			
<b>Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital	125.000	125.000	
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
<b>Overført resultat</b>			
Saldo primo	-1.166.814	-1.175.557	
Årets resultat	47.016	8.743	
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-1.119.798</b>	<b>-1.166.814</b>	
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>-994.798</b>	<b>-1.041.814</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1-5 år</b>	<b>indenfor 1</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>år</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	746.451	184.552	951.901
	<b>746.451</b>	<b>184.552</b>	<b>951.901</b>

## 6. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en forventning om at priserne generelt vil stige på ejendomsmarkedet, hvorfor ejendommene ikke er nedskrevet.

## Noter

### 7. Usikkerhed om going concern

Selskabet har negativ egenkapital.

Selskabet har løbende haft en positiv økonomisk udvikling og forventer at dette vil fortsætte i det kommende år.

For at sikre den fremtidige drift indestår moderselskabet Borrebjerggård Holding ApS for betaling af selskabets forpligtelser, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige fortsættende selskaber ved spaltningen af Munk Ejendomme ApS for forpligtelser på spaltningsdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Borrebjerggård Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld kr. 1.882.902 er sikret ved pant i ejendomme, der i balancen har en bogført værdi på kr. 7.268.397.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kenneth Munk Nielsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-993691194626

IP: 193.88.105.21

13-06-2016 kl. 09:05:04 UTC

NEM ID 

## Anders Jos Ilsøe

registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere Revisionsinteressentskab

Serienummer: CVR:54879911-RID:1104744223951

IP: 195.215.238.238

14-06-2016 kl. 07:03:55 UTC

NEM ID 

## Kenneth Munk Nielsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-993691194626

IP: 193.88.105.21

14-06-2016 kl. 17:26:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3TFSQ-PCST1-XL3GC-ICSJD-5XNES-WBIBU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>