

Frydensbergvej ApS
C.E. Carlsensvej 12, 2670 Greve

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 30 73 83 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Michael Dam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Frydensbergvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. maj 2016

Direktion

Michael Dam

Dennis Ganick

Frank Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Frydensbergvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Frydensbergvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Per Kold Anker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Frydensbergvej ApS
C.E. Carlsensvej 12
2670 Greve

CVR-nr.: 30 73 83 14

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
8. regnskabsår

Direktion

Michael Dam
Dennis Ganick
Frank Hansen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frydensbergvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	901.072	818.673
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.063.674	1.725.160
Driftsresultat	-162.602	2.543.833
Øvrige finansielle omkostninger	-562.299	-389.211
Resultat før skat	-724.901	2.154.622
3 Skat af årets resultat	-136.283	-410.935
Årets resultat	-861.184	1.743.687
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.743.687
Disponeret fra overført resultat	-861.184	0
Disponeret i alt	-861.184	1.743.687

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	14.900.000	16.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.900.000</u>	<u>16.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.900.000</u>	<u>16.300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.369	45.250
Andre tilgodehavender	<u>41.167</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>102.536</u>	<u>45.250</u>
Likvide beholdninger	<u>84.273</u>	<u>7.018</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>186.809</u>	<u>52.268</u>
Aktiver i alt	<u>15.086.809</u>	<u>16.352.268</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	217.500	217.500
6	Overkurs ved emission	904.669	904.669
7	Overført resultat	3.832.102	4.693.286
	Egenkapital i alt	<u>4.954.271</u>	<u>5.815.455</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.308.000	1.228.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.308.000</u>	<u>1.228.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.798.915	2.026.748
	Deposita	277.595	273.620
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.076.510</u>	<u>2.300.368</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	283.920	93.800
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.102.739	6.515.378
	Selskabsskat	50.283	14.935
	Anden gæld	311.086	384.332
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.748.028</u>	<u>7.008.445</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.824.538</u>	<u>9.308.813</u>
	Passiver i alt	<u>15.086.809</u>	<u>16.352.268</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering, ejendom	-1.400.000	1.725.160
Værdiregulering, gæld	336.326	0
	<u>-1.063.674</u>	<u>1.725.160</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	56.283	22.935
Årets regulering af udskudt skat	80.000	388.000
	<u>136.283</u>	<u>410.935</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.783.798	11.630.938
Tilgang i årets løb	0	152.860
Kostpris ultimo	<u>11.783.798</u>	<u>11.783.798</u>
Regulering til dagsværdi primo	4.516.202	2.791.042
Årets regulering til dagsværdi	-1.400.000	1.725.160
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.116.202</u>	<u>4.516.202</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.900.000</u>	<u>16.300.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	217.500	217.500
	<u>217.500</u>	<u>217.500</u>
6. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission primo	904.669	904.669
	<u>904.669</u>	<u>904.669</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.693.286	856.317
Årets overførte overskud eller underskud	-861.184	1.743.687
Overført fra reserve for opskrivninger	<u>0</u>	<u>2.093.282</u>
	<u>3.832.102</u>	<u>4.693.286</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	283.920	5.011.320	6.082.835	2.120.548
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>277.595</u>	<u>273.620</u>
	<u>283.920</u>	<u>5.011.320</u>	<u>6.360.430</u>	<u>2.394.168</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditlån med 1. prioritetspant i ejendomme for 6,6 mio. kr.

10. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har udover tinglysning af realkreditlån, ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2015.