

Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS

Vedbæk Strandvej 448

2950 Vedbæk

CVR-nr. 31 41 83 05

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen den 22. september 2016


Henrik Spellerberg

dirigent

Se erklæringen om assistance med regnskabsopstilling

Indhold

Erklæringer	2
Ledelseserklæring	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Erklæringer

Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 22. september 2016

Direktion:



Henrik Spellerberg

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 dit 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, som du 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.

Frederikssund, den 22. september 2016

Lynge Pedersen & Gøttsche ApS

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88


Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS
c/o Henrik Spellerberg
Vedbæk Strandvej 448
2950 Vedbæk

CVR nr.:	31 41 83 05
Stiftet:	30. april 2008
Hjemstedskommune:	Rudersdal
Regnskabsår:	1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Henrik Spellerberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 22. september 2016.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.007.535 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Spellerberg Holding ApS.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15 tkr.
Bruttofortjeneste		2.544.837	2.944
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-731.701	-732
Resultat af primær drift		1.813.136	2.212
Finansielle indtægter	1	2.224	18
Finansielle omkostninger	2	-1.173.295	-1.263
Ordinært resultat før skat		642.065	967
Skat af årets resultat	3	365.470	174
Årets resultat		<u>1.007.535</u>	<u>1.141</u>
 Forslag til resultatfordeling			
Overført til næste år		1.007.535	
Disponeret i alt		<u>1.007.535</u>	

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2015/16	2014/15
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver			
	4		
Grunde og bygninger		39.344.292	40.076
Driftsmateriel og inventar		0	0
		<u>39.344.292</u>	<u>40.076</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>39.344.292</u>	<u>40.076</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		286.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		164.286	0
Andre tilgodehavender		0	22
Periodeafgrænsningsposter		21.980	12
		<u>472.266</u>	<u>34</u>
Likvide beholdninger		<u>488.032</u>	<u>327</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>960.298</u>	<u>361</u>
AKTIVER I ALT		<u>40.304.590</u>	<u>40.437</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2015/16	2014/15
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Anpartskapital		200.000	200
Overført resultat		2.629.264	1.622
Egenkapital i alt	5	<u>2.829.264</u>	<u>1.822</u>
Hensatte forpligtelser:			
Hensættelse til udskudt skat		0	79
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>79</u>
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		20.397.621	21.519
Deposita		1.099.646	1.073
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.464.290	14.439
	6	<u>35.961.557</u>	<u>37.031</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.124.591	1.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.052	38
Anden gæld		357.126	370
		<u>1.513.769</u>	<u>1.505</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.475.326</u>	<u>38.536</u>
PASSIVER I ALT		<u>40.304.590</u>	<u>40.437</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter og lignende indtægter	461	18
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.763	0
Finansielle indtægter	<u>2.224</u>	<u>18</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	748.257	818
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	425.038	445
Finansielle omkostninger	<u>1.173.295</u>	<u>1.263</u>
3 Skat af årets resultat		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-22
Årets regulering af udskudt skat	-365.470	116
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-268
Skat af årets resultat	<u>-365.470</u>	<u>-174</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2015	44.836.000	1.000.000
Kostpris 30. juni 2016	44.836.000	1.000.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	4.760.007	1.000.000
Årets afskrivninger	731.701	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	5.491.708	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>39.344.292</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. juli 2015	200.000	1.621.729	0	1.821.729
Årets resultat		1.007.535		1.007.535
Saldo 30. juni 2016	200.000	2.629.264	0	2.829.264

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	1. juli 2015	30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	22.615.847	21.522.212	1.124.591	15.870.538
Deposita	1.073.396	1.099.646	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.439.252	14.464.290	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	38.128.495	37.086.148	1.124.591	15.870.538

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Der er hjemfaldsret til kommunen pr. 1. april 2060 for en ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 33.322 tkr.

Selskabet har stillet kaution for moderselskabets gæld til realkreditinstitutter.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 21.712 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 39.344 tkr.

Der er udstedt skadesløsbreve på i alt 40.900 tkr. med pant i selskabets ejendomme. Skadesløsbrevene ligger til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld.