



## Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS

Vedbæk Strandvej 448  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 31 41 83 05

## Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2018

Henrik Spellerberg  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. august 2018

### **Direktion**

Henrik Spellerberg

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 31. august 2018

### **Lynge Pedersen & Gøttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS  
Vedbæk Strandvej 448  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 31 41 83 05

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018  
Stiftet: 30. april 2008

Hjemsted: Rudersdal

### **Direktion**

Henrik Spellerberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.445.228, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 26.481.605.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, som er direkte tilknyttet til drift af selskabets udlejningsejendomme.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.656.129</b>	<b>27.571</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-639.301</u>	<u>-670</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.016.828</b>	<b>26.901</b>
Finansielle indtægter	2	0	10
Finansielle omkostninger	3	<u>-164.000</u>	<u>-1.250</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.852.828</b>	<b>25.661</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-407.600</u>	<u>-3.454</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.445.228</u></b>	<b><u>22.207</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.445.228</u>	<u>22.207</u>
		<b><u>1.445.228</u></b>	<b><u>22.207</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		36.483.163	37.122
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>36.483.163</u>	<u>37.122</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>36.483.163</u>	<u>37.122</u>
Periodeafgrænsningsposter		0	10
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>10</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>25.856</u>	<u>926</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>25.856</u>	<u>936</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>36.509.019</u></u>	<u><u>38.058</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		26.281.605	24.836
<b>Egenkapital</b>	6	<b>26.481.605</b>	<b>25.036</b>
Hensættelse til udskudt skat		264.774	119
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>264.774</b>	<b>119</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.665.083	3.975
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.051.540	4.120
Deposita		1.063.950	1.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.780.573</b>	<b>9.133</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	303.638	293
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	53
Selskabsskat		261.448	3.049
Anden gæld		398.981	375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>982.067</b>	<b>3.770</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.762.640</b>	<b>12.903</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>36.509.019</b>	<b>38.058</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>10</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	132.150	249
Andre finansielle omkostninger	<u>31.850</u>	<u>1.001</u>
	<b><u>164.000</u></b>	<b><u>1.250</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	261.448	3.049
Årets udskudte skat	<u>146.152</u>	<u>405</u>
	<b><u>407.600</u></b>	<b><u>3.454</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. juli 2017	<u>42.876.173</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>42.876.173</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	5.753.709
Årets afskrivninger	<u>639.301</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>6.393.010</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u><u>36.483.163</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	200.000	24.836.377	25.036.377
Årets resultat	0	1.445.228	1.445.228
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>26.281.605</b>	<b>26.481.605</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.267.237	3.968.721	303.638	2.512.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.120.366	4.051.540	0	0
Deposita	1.038.000	1.063.950	0	0
	<b>9.425.603</b>	<b>9.084.211</b>	<b>303.638</b>	<b>2.512.985</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet kaution for moderselskabets gæld til realkreditinstitutter.

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

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.013 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 36.483 tkr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve for i alt 6.000 tkr. i ovenstående grunde og bygninger. Skadesløsbrevene ligger til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld.



# PENNEO

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

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

## Henrik Vilhelm Spellerberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-646528634568

IP: 93.176.xxx.xxx

2018-08-31 08:20:15Z

NEM ID 

## Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-204003512489

IP: 93.176.xxx.xxx

2018-08-31 08:25:04Z

NEM ID 

## Henrik Vilhelm Spellerberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-646528634568

IP: 93.176.xxx.xxx

2018-08-31 08:31:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y8MI2-SE2G5-1IUNF-175N8-2N432-KHKD6

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>. 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>