



**Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS**

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

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HS', written over a horizontal line.

Henrik Spellerberg  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 28. september 2017

**Direktion**



Henrik Spellérberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 28. september 2017

### **Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomselskabet Firskovvej 29 ApS  
Vedbæk Strandvej 448  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 31 41 83 05  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 30. april 2008  
Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Henrik Spellerberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets resultatet er positivt påvirket af, at selskabet har solgt en ejendom i regnskabsåret.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 22.207.111, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 25.036.376.

### **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 2016/17 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.

#### 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 diskonteringsats 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>27.569.976</b>	<b>2.546</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-670.101	-732
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.899.875</b>	<b>1.814</b>
Finansielle indtægter	1	10.470	2
Finansielle omkostninger	2	-1.249.588	-1.173
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.660.757</b>	<b>643</b>
Skat af årets resultat	3	-3.453.646	365
<b>Årets resultat</b>		<b>22.207.111</b>	<b>1.008</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		22.207.111	1.008
		<b>22.207.111</b>	<b>1.008</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		37.122.464	39.345
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>37.122.464</u>	<u>39.345</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>37.122.464</u>	<u>39.345</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	164
Udskudt skatteaktiv		0	286
Periodeafgrænsningsposter		9.550	22
<b>Tilgodehavender</b>		<u>9.550</u>	<u>472</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>925.927</u>	<u>488</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>935.477</u>	<u>960</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>38.057.941</u></u>	<u><u>40.305</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		24.836.376	2.630
<b>Egenkapital</b>	5	<b>25.036.376</b>	<b>2.830</b>
Hensættelse til udskudt skat		118.622	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>118.622</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.973.857	20.397
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.120.366	14.464
Deposita		1.038.000	1.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.132.223</b>	<b>35.961</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	293.380	1.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.250	32
Selskabsskat		3.049.024	0
Anden gæld		375.066	357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.770.720</b>	<b>1.514</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.902.943</b>	<b>37.475</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>38.057.941</b>	<b>40.305</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.470	2
	<u><b>10.470</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	249.449	425
Andre finansielle omkostninger	1.000.139	748
	<u><b>1.249.588</b></u>	<u><b>1.173</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.049.024	0
Årets udskudte skat	404.622	-365
	<u><b>3.453.646</b></u>	<u><b>-365</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2016	44.836.000
Tilgang i årets løb	4.540.173
Afgang i årets løb	<u>-6.500.000</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>42.876.173</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	5.491.708
Årets afskrivninger	670.101
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-408.100</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>5.753.709</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u><u>37.122.464</u></u></b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	200.000	2.629.265	2.829.265
Årets resultat	0	22.207.111	22.207.111
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>24.836.376</b>	<b>25.036.376</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.522.212	4.267.237	293.380	2.846.888
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.464.290	4.120.366	0	0
Deposita	1.099.646	1.038.000	0	0
	<b>37.086.148</b>	<b>9.425.603</b>	<b>293.380</b>	<b>2.846.888</b>

### 7 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.315 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 37.122 tkr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve for i alt 4.000 tkr. i ovenstående grunde og bygninger. Skadesløsbrevene ligger til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld.