

GLB REVISION

Ejendomsselskabet Frederikssund ApS

Ørnevej 10, 4600 Køge

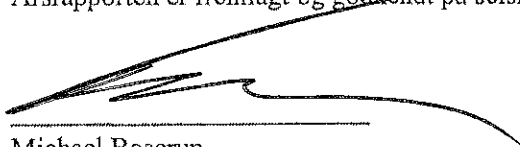
CVR-nr. 32 15 27 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

29
13 16



Michael Boserup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Frederikssund ApS.

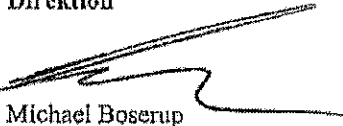
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

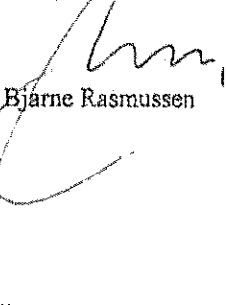
Køge, den 15. marts 2016

Direktion



Michael Boserup

Bestyrelse



Bjarne Rasmussen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frederikssund ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederikssund 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets ledelse har optaget værdien af selskabets to ejendomme til t.kr. 93.201, og har i note 2 beskrevet usikkerheden om værdiansættelsen. For en af selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 74.099 foreligger en vurderingsrapport fra 2012/13 foretaget af ekstern mægler, hvoraf der fremgår en værdi på t.kr. 62.500. Forskellen i de 2 vurderinger af ejendommen viser netop den beskrevne usikkerhed på den korrekte værdi af ejendommen, og vi kan på baggrund af det foreliggende materiale ikke vurdere om den bogførte dagsværdi af ejendommen på t.kr. 74.099 er korrekt. Det er dog vores opfattelse af den aktuelle dagsværdi for denne ejendom er lavere end den bogførte værdi. Vi skal derfor tage forbehold for den bogførte værdi af denne ejendom t.kr. 74.099.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 2, hvori ledelsen redegør for forventningerne de kommende år samt finansieringen af den fortsatte drift. Forudsætningerne om et løbende driftsoverskud den næste årrække, som er på niveau med driftsresultatet i 2015, er en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv på t.kr. 931 i balancen.

Køge, den 15. marts 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63


Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Frederikssund ApS Ørnevej 10 4600 Køge
	CVR-nr.: 32 15 27 16
	Stiftet: 19. maj 2009
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Bestyrelse	Bjarne Rasmussen
Direktion	Michael Boserup
Revision	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederikssund 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

Nettoomsætning

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.m.

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 mellemværende 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. 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	8.660.638	8.773.676
Andre eksterne omkostninger	-92.041	-254.176
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-560.905	-748.577
Værdiregulering af investeringsejendomme	-212.000	0
Driftsresultat	7.795.692	7.770.923
Andre finansielle indtægter	0	3.231
Øvrige finansielle omkostninger	-3.759.559	-4.266.636
Resultat før skat	4.036.133	3.507.518
4 Skat af årets resultat	-935.993	-771.654
Årets resultat	3.100.140	2.735.864
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.100.140	2.735.864
Disponeret i alt	3.100.140	2.735.864

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	93.201.000	93.413.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	93.201.000	93.413.000
	Anlægsaktiver i alt	93.201.000	93.413.000
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	931.241	1.845.073
	Andre tilgodehavender	20.582	0
	Tilgodehavender i alt	951.823	1.845.073
	Omsætningsaktiver i alt	951.823	1.845.073
	Aktiver i alt	94.152.823	95.258.073

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	-1.576.211	-4.676.350
	Egenkapital i alt	-1.451.211	-4.551.350
Gældsforpligtelser			
	Deposita	2.358.136	2.310.457
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.358.136	2.310.457
	Gæld til pengeinstitutter	92.300.641	96.555.155
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
	Selskabsskat	22.161	0
	Anden gæld	905.096	925.811
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93.245.898	97.498.966
	Gældsforpligtelser i alt	95.604.034	99.809.423
	Passiver i alt	94.152.823	95.258.073

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

2015

2014

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabets driftsbudget for det kommende regnskabsår udviser et forventet positivt driftsresultat før værdireguleringer på samme niveau som realiseret i 2015, såfremt renteniveauet for 2016 forbliver uændret. Driftsresultatet forventes samtidigt at bidrage positivt til selskabets likviditet, som forventes at blive anvendt til at nedbringe bankengagementet.

Selskabets bankforbindelse har oplyst at den fortsat vil stille den nuværende og nødvendige finansiering til rådighed for selskabet, således at driften af selskabet kan fortsætte.

På baggrund af ovenstående vurderer selskabets ledelse at den forventede udvikling i driften vil retablere selskabets egenkapital inden for en kortere årrække.

3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets to ejendomme er optaget som investeringsejendomme og optaget i årsrapporten ud fra en vurdering af ejendommens udlejning samt økonomiske forhold med en forrentningsprocent mellem 7,5 og 10%. For én af ejendommene foreligger betinget købsaftale på 20 mio. kr., som er i niveau med den bogførte værdi. Da forrentningsprocenten bl.a. er fastsat ud fra et eventuelt kontrolleret salg og markedet for investeringsejendomme i øjeblikket er begrænset, er det ledelsens vurdering at værdien af ejendommene er behæftet med en vis usikkerhed.

Det udskudte skatteaktiv forventes at kunne anvendes inden for 2 år baseret på det budgetterede resultat.

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	22.161	0
Årets regulering af udskudt skat	913.832	771.654
	<u>935.993</u>	<u>771.654</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>				
5. Investeringsejendomme						
Kostpris 1. januar 2015	111.349.675	111.349.675				
Kostpris 31. december 2015	111.349.675	111.349.675				
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-17.936.675	-17.936.675				
Årets regulering til dagsværdi	-212.000	0				
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-18.148.675	-17.936.675				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	93.201.000	93.413.000				
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0"> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">10,0</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7,5</td> </tr> </table>			Højeste afkastprocent	10,0	Laveste afkastprocent	7,5
Højeste afkastprocent	10,0					
Laveste afkastprocent	7,5					
6. Virksomhedskapital						
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000				
	125.000	125.000				
7. Overført resultat						
Overført resultat 1. januar 2015	-4.676.351	-7.412.214				
Årets overførte overskud eller underskud	3.100.140	2.735.864				
	-1.576.211	-4.676.350				

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</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>
Deposita	0	0	2.358.136	2.310.457
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.358.136</u>	<u>2.310.457</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 132.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 92.301 t.kr., har selskabet givet transport i samtlige ejendommers huslejebetalinger.