

---

***Ejendomsselskabet  
Fix og Færdig ApS***

Storebæltsvænget 24, 5500 Middelfart

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 33 15 02 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/5 2016

Jørgen Rasmussen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Fix og Færdig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 10. maj 2016

### **Direktion**

Jørgen Rasmussen  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fix og Færdig ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fix og Færdig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

## 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.

Trekantområdet, den 10. maj 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Fix og Færdig ApS  
Storebæltsvænget 24  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 33 15 02 88  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Middelfart

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejning.

### Direktion

Jørgen Rasmussen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>348.586</b>	<b>196.757</b>
Personaleomkostninger	1	-90.931	-33.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-56.172</u>	<u>-24.172</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>201.483</b>	<b>138.685</b>
Finansielle indtægter		0	183
Finansielle omkostninger	2	<u>-88.176</u>	<u>-169.321</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>113.307</b>	<b>-30.453</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-24.358</u>	<u>8.747</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>88.949</u></b>	<b><u>-21.706</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>88.949</u>	<u>-21.706</u>
		<b><u>88.949</u></b>	<b><u>-21.706</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		2.389.033	2.413.205
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		128.000	160.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.517.033</b>	<b>2.573.205</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.517.033</b>	<b>2.573.205</b>
Selskabsskat		0	23.183
Periodeafgrænsningsposter		0	6.184
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>29.367</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>304.131</b>	<b>372.131</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>304.131</b>	<b>401.498</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.821.164</b>	<b>2.974.703</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		104.139	15.190
<b>Egenkapital</b>	4	<b>184.139</b>	<b>95.190</b>
Hensættelse til udskudt skat		33.178	30.229
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>33.178</b>	<b>30.229</b>
Kreditinstitutter		1.557.319	1.654.452
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.557.319</b>	<b>1.654.452</b>
Kreditinstitutter	5	168.000	168.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		779.148	971.260
Selskabsskat		21.409	0
Anden gæld		77.971	55.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.046.528</b>	<b>1.194.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.603.847</b>	<b>2.849.284</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.821.164</b>	<b>2.974.703</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



# Noter til årsregnskabet

	2015	2014	
	DKK	DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	85.920	32.550	
Andre omkostninger til social sikring	5.011	1.350	
	<b>90.931</b>	<b>33.900</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	17.308	19.022	
Andre finansielle omkostninger	70.868	150.299	
	<b>88.176</b>	<b>169.321</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	21.409	-23.183	
Årets udskudte skat	2.949	14.436	
	<b>24.358</b>	<b>-8.747</b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	15.190	95.190
Årets resultat	0	88.949	88.949
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>104.139</b>	<b>184.139</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	672.000	672.000
Mellem 1 og 5 år	885.319	982.452
Langfristet del	1.557.319	1.654.452
Inden for 1 år	168.000	168.000
	<b>1.725.319</b>	<b>1.822.452</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.389.033	2.413.205
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Fix og Færdig Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fix og Færdig ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de forfalder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Fix og Færdig Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendom	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.