

## Foss & Frikjær Ejendomme ApS


Dalsø Park 48  
3500 Værløse

CVR.nr. 34 47 81 63

### Årsrapport for året 2015

4. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18/2 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Claus Foss Wolstrup

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13-14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Foss & Frikjær Ejendomme ApS  
Dalsø Park 48  
3500 Værløse

CVR-nr.: 34 47 81 63  
Stiftet: 18. april 2012  
Hjemsted: Furesø  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

**Direktion**

Claus Foss Wolstrup

**Revision**

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

**Aktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for Foss & Frikjær Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 3. februar 2016

**I direktionen**

Claus Foss Wolstrup



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Foss & Frikjær Ejendomme ApS.

Vi har revideret årsregnskabet for Foss & Frikjær Ejendomme 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 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, 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.

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 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 3. februar 2016

**Øernes Revision**

**Registreret revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Foss & Frikjær Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Omregning af valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til statusdagens valutakurs. Forskellen mellem statusdagens kurs og kursen på tidspunktet for regnskabspostens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

**Investeringsjendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet er fastsat til 9%. Flere ejendomme er solgt 1/1 2016 og er medtaget til værdien på salgstidspunktet.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar** måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5-9 år, scrapværdi 0-20%

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Småanskaffelser under kr. 12.800 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Leasede aktiver og lejekontrakter:**

Ved finansiell og operationel leasing samt øvrige lejeaftaler indregnes leasingydelse over kontraktens løbetid.

Selskabets samlede forpligtelse vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte:**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles 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 de 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 statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Selskabsskat:**

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.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>270.832</b>	<b>8.830.411</b>
1 Personaleomkostninger	-296.394	-342.176
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-42.309	-28.859
Andre driftsomkostninger	0	-70.793
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-67.871</b>	<b>8.388.583</b>
Andre finansielle indtægter	-16.475	19.084
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-22.000	-193.547
Andre finansielle omkostninger	-453.389	-823.955
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-559.735</b>	<b>7.390.165</b>
Skat af årets resultat	-2.004.864	-424.102
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2.564.599</b>	<b>6.966.063</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	5.424.186	0
Overført til næste år	-7.988.785	6.966.063
	<b>-2.564.599</b>	<b>6.966.063</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Investeringsejendomme	52.916.080	56.783.960
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.301	138.610
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>53.088.381</b></u>	<u><b>56.922.570</b></u>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Andre tilgodehavender (anl)	44.088	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>44.088</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>53.132.469</b></u>	<u><b>56.922.570</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.985	12.500
Andre tilgodehavender	0	46.216
Periodeafgrænsningsposter	14.696	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>89.681</b></u>	<u><b>58.716</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>57.845</b></u>	<u><b>173.742</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>147.526</b></u>	<u><b>232.458</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>53.279.995</b></u></u>	<u><u><b>57.155.028</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
2 Selskabskapital	4.080.000	4.080.000
3 Overkurs ved emission	0	0
4 Overført overskud eller underskud	11.748.854	19.737.639
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.424.186	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>21.253.040</u></b>	<b><u>23.817.639</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.966.570	1.949.059
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>2.966.570</u></b>	<b><u>1.949.059</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme (lang)	25.209.113	25.806.392
Gæld til associerede virksomheder (lang)	0	1.550.000
Anden gæld (lang)	0	660.853
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.209.113</u></b>	<b><u>28.017.245</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
investeringsejendomme	300.000	300.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	91.412	88.019
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.106	19.328
Selskabsskat	901.353	161.885
Anden gæld	2.547.401	2.801.853
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.851.272</u></b>	<b><u>3.371.085</u></b>
<b>5 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>29.060.385</u></b>	<b><u>31.388.330</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>53.279.995</u></b>	<b><u>57.155.028</u></b>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	291.793	337.304
Andre omkostninger til social sikring	4.601	4.872
	<u>296.394</u>	<u>342.176</u>
<b>2 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	4.080.000	80.000
Ændring i året	0	4.000.000
	<u>4.080.000</u>	<u>4.080.000</u>
<b>3 Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	0	5.307.057
Overført til frie reserver	0	-5.307.057
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	19.737.639	7.464.519
Overført fra overkurs ved emission	0	5.307.057
Overført årets resultat	-7.988.785	6.966.063
	<u>11.748.854</u>	<u>19.737.639</u>
<b>5 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>23.551.000</u>	<u>22.064.000</u>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 25.509.113, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>52.916.080</u>	<u>56.783.960</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualforpligtelser:</b>		
Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på	<u>176.352</u>	<u>0</u>
Leasingaftalerne har en restløbetid på 6 mdr. med en samlet restleasingydelse på	<u>88.176</u>	<u>0</u>