

Foss & Frikjær Ejendomme ApS


Dalsø Park 48
3500 Værløse

CVR.nr. 34 47 81 63

Årsrapport for året 2016

5. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8 / 2 2017.



Dirigent
Claus Foss Wolstrup

6744 / jpt/dh

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance pr. 31. december	13-14
Noter	15-16

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 2016

Direktion

Claus Foss Wolstrup

Pengeinstitut

Lollands Bank A/S
Algade 52
4760 Vordingborg

Revision

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 17. januar 2017

I direktionen

Claus Foss Wolstrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Foss & Frikjær Ejendomme ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foss & Frikjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen:

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vordingborg, den 17. januar 2017

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

37-12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktiviteter er investering i udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 3.277.908.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 19.106.762.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven er målingen af den tilknyttede gæld til investeringsejendomme ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Overgangsreglerne er anvendt, hvorfor tilpasning af sammenligningstal ikke er foretaget.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har betydet en mindre udgift på t.kr. 564 og en tilsvarende lavere gældsforpligtelse og højere egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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, årets sambeskatningsbidrag 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 moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens 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. Der afskrives ikke på grunde.

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%

Anvendt regnskabspraksis

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.

Småanskaffelser under kr. 12900 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

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.

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%.

Finansielle gældsforpligtelser:

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	5.260.006	270.832
1 Personaleomkostninger	-311.998	-296.394
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-54.059	-42.309
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	4.893.949	-67.871
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.451	0
Andre finansielle indtægter	5.755	-16.475
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-22.000
Andre finansielle omkostninger	-873.323	-453.389
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	4.029.832	-559.735
Skat af årets resultat	-751.924	-2.004.864
ÅRETS RESULTAT	3.277.908	-2.564.599
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	200.000	5.424.186
Overført til næste år	3.077.908	-7.988.785
	3.277.908	-2.564.599

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
2 Investeringsejendomme	58.648.062	52.916.080
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	118.242	172.301
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.766.304</u>	<u>53.088.381</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
Andre tilgodehavender	0	44.088
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>44.088</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>58.766.304</u>	<u>53.132.469</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.911	74.985
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	104.651	0
Andre tilgodehavender	351	0
Periodeafgrænsningsposter	0	14.696
Tilgodehavender i alt	<u>137.913</u>	<u>89.681</u>
Likvide beholdninger	<u>3.827</u>	<u>57.845</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>141.740</u>	<u>147.526</u>
AKTIVER I ALT	<u>58.908.044</u>	<u>53.279.995</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
3 Selskabskapital	4.080.000	4.080.000
4 Overført overskud eller underskud	14.826.762	11.748.854
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	5.424.186
EGENKAPITAL I ALT	<u>19.106.762</u>	<u>21.253.040</u>
 Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	3.474.734	2.966.570
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>3.474.734</u>	<u>2.966.570</u>
 Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme	31.100.816	25.209.113
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.100.816</u>	<u>25.209.113</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme	1.100.000	300.000
Kreditinstitutter i øvrigt	1.120.279	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	98.798	91.412
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.465	11.106
Selskabsskat	243.760	901.353
Anden gæld	2.635.430	2.547.401
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.225.732</u>	<u>3.851.272</u>
 5 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	 <u>36.326.548</u>	 <u>29.060.385</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>58.908.044</u>	 <u>53.279.995</u>
 6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	306.837	291.793
Andre omkostninger til social sikring	5.161	4.601
	<u>311.998</u>	<u>296.394</u>
2 Investeringsejendomme		
Ved vurderingen af dagsværdien indgår følgende faktorer:		
Afkastkrav er fastsat til 8%.		
Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.		
Ejendommen er vurderet som 95 % udlejet.		
Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
3 Selskabskapital		
Selskabskapital primo	4.080.000	4.080.000
	<u>4.080.000</u>	<u>4.080.000</u>
Selskabskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger:		
Regnskabsåret 2014 (indeværende år -2 år)	4.000.000	
4 Overført overskud eller underskud		
Overført overskud/underskud tidligere år	11.748.854	19.737.639
Overført årets resultat	3.077.908	-7.988.785
	<u>14.826.762</u>	<u>11.748.854</u>
5 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>26.075.816</u>	<u>23.551.000</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 32.765.119, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>58.648.062</u>	<u>52.916.080</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Eventualposter mv.		
Eventualforpligtelser:		
Samlede eventualforpligtelser i alt, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser mv.	<u>0</u>	<u>88.176</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.