

Ejendomsselskabet FK A/S

c/o TT Partners ApS, Svanemøllevej 41, 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 04 76 54

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2016.

Jesper Steen Tastesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet FK A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. januar 2016

Direktion

Lars Axeltoft Tregart

Bestyrelse

Jesper Steen Tastesen

John Olsen

Lars Axeltoft Tregart

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet FK A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet FK A/S 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 29. januar 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet FK A/S c/o TT Partners ApS Svanemøllevej 41 2900 Hellerup CVR-nr.: 35 04 76 54 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Steen Tastesen John Olsen Lars Axeltoft Tregart
Direktion	Lars Axeltoft Tregart
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
Modervirksomhed	V. Tastesen A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling, udlejning og drift af ejendommen Fiolstræde 20-24/Krystalgade 14-16 beliggende i Københavns centrum.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerheder, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.797 t.kr. mod -757 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -18.070 t.kr. mod -6.636 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men dog som forventet..

Selskabet gennemførte i forbindelse med stiftelsen et køb af ejendommen Fiolstræde 20-24/ Krystalgade 14-16, matr. 70 og 189, Klædebo Kvarter, København. Ejendommen har en markant beliggenhed i Latinerkvarteret på hjørnet af Fiolstræde og Krystalgade.

Ejendommen er delvist fredet og har undergået en meget stor udvikling, hvor butiksarealerne er udlejet til flere internationale butiks og restaurantkoncepter, mens de tidligere undervisningslokaler for Københavns Universitet, gennemgår en konvertering fra undervisning/kontor og til beboelse.

Det har oprindeligt været ideen at sælge beboelseslejlighederne i markedet, men dette er blevet opgivet af selskabets ledelse i regnskabsperioden, og ledelsen har valgt at beholde ejendommen som en samlet investeringsejendom. Markedet for investeringsejendomme, med gode centrale beliggenheder, har haft en prismæssig positiv udvikling. Det er ledelsens opfattelse at et behold af den samlede ejendom fører til den største værdi for selskabet, under skyldig hensyntagen til hvad lignende ejendomme handles til i investeringsmarkedet.

Boligerne i ejendommen er primo 2016 færdigombygget, og vil herefter blive udlejet og videredrevet.

Ejendommen er vurderet ud fra at denne er under udvikling/ombygning. Årets resultat blev på denne baggrund som forventet

Selskabets kapitalejere har givet tilsagn om at tilføre ny kapital, enten i form af kapitalindskud eller konvertering af gæld, såfremt den fremtidige indtjening ikke kan retablere egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet FK A/S 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet FK A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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>
Bruttofortjeneste	1.797.134	-757.074
1 Øvrige finansielle omkostninger	-25.474.013	-8.031.501
Resultat før skat	-23.676.879	-8.788.575
Skat af årets resultat	5.607.249	2.153.011
Årets resultat	-18.069.630	-6.635.564
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-18.069.630	-6.635.564
Disponeret i alt	-18.069.630	-6.635.564

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>143.247.583</u>	<u>90.880.028</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>143.247.583</u>	<u>90.880.028</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>143.247.583</u>	<u>90.880.028</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.250.931	2.153.011
	Andre tilgodehavender	0	2.181.900
	Periodeafgrænsningsposter	<u>23.105</u>	<u>75.405</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.274.036</u>	<u>4.410.316</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.760.404</u>	<u>19.312</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.034.440</u>	<u>4.429.628</u>
	Aktiver i alt	<u>152.282.023</u>	<u>95.309.656</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-29.143.085	-11.073.455
	Egenkapital i alt	-28.643.085	-10.573.455
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	643.682	0
	Hensatte forpligtelser i alt	643.682	0
Gældsforpligtelser			
	Deposita	871.363	1.454.774
	Gæld til tilknyttede virksomheder	56.036.759	98.057.142
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	56.908.122	99.511.916
	Kortfristet del af langfristet gæld	103.000.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.198.243	383.694
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.016.400	5.785.000
	Anden gæld	12.158.661	202.501
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	123.373.304	6.371.195
	Gældsforpligtelser i alt	180.281.426	105.883.111
	Passiver i alt	152.282.023	95.309.656
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
5 Eventualposter			
6 Nærtstående parter			

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	-4.437.891	-3.937.891
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.635.564	-6.635.564
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-11.073.455	-10.573.455
Årets overførte overskud eller underskud	0	-18.069.630	-18.069.630
	500.000	-29.143.085	-28.643.085

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.559.167	7.196.212
Andre finansielle omkostninger	<u>9.914.846</u>	<u>835.289</u>
	<u>25.474.013</u>	<u>8.031.501</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	90.880.028	76.267.873
Tilgang i årets løb	<u>52.367.555</u>	<u>14.612.155</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>143.247.583</u>	<u>90.880.028</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>143.247.583</u>	<u>90.880.028</u>

Da ejendommen ikke er endelig færdiggjort, er der ikke foretaget en vurdering af ejendommens værdi pr. 31/12 2015.

3. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 110.000.000. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V.Tastesen A/S som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

V. Tastesen A/S, Vejrmossegårds Alle 106, Fredericia

OJG Holding ApS, Svanemøllevej 41, 2900 Hellerup