

Ejendomsselskabet Skovlytoften ApS

Havesvinget 15

2950 Vedbæk

CVR-nr. 35391762

Årsrapport for 2016

(Opstillet uden revision eller review)

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2017



Paw Samson
Dirigent

Optimal Revision og Rådgivning
Dorphs Allé10
2630 Taastrup

CVR nr. 19 23 33 83
Offentligt godkendt revisionsfirma

Telefon 43 99 01 01
Direkte 43 30 01 50
Fax 43 99 05 51

mail@optimal-revision.dk
optimal-revision.dk

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Ejendomsselskabet Skovlytoften ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 23-05-2017

Direktion



Paw Samson

Direktør

Ejendomsselskabet Skovlytoften ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skovlytoften ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovlytoften ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

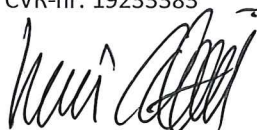
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 23-05-2017

Optimal Revision

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Skovlytoften ApS Havesvinget 15 2950 Vedbæk
CVR-nr.	35391762
Hjemsted	Rudersdal
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Paw Samson , Direktør
Revisor	Optimal Revision FSR - Danske Revisorer Dorphs Allé 10 2630 Taastrup CVR-nr.: 19233383
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at fungere som ejendomsselskab og foretage udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 97.461, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 3.409.129, og en egenkapital på kr. 188.175.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovlytoften ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. "Igangværende arbejder for fremmed regning" var tidligere indregnet i en særskilt linje under aktiver, under tilgodehavender. Dette er nu indregnet i "Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser". Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring". Gæld opdeles i balancen nu som langfristet- og kortfristet gæld. Der er sket en tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i år, og sammenligningstallene er som følge af bestemmelserne i overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset. Ændringen har ikke nogen betydning, idet vi har vurderet, at restværdien er uændret i forhold til tidligere år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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. 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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		279.677	373.291
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-75.075	-75.075
Driftsresultat		204.602	298.216
Finansielle omkostninger		-78.005	-88.459
Resultat før skat		126.597	209.757
Skat af årets resultat	1	-29.136	-51.627
Årets resultat		97.461	158.130
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		97.461	158.130
Resultatdisponering		97.461	158.130

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	3.329.055	3.404.130
Materielle anlægsaktiver		3.329.055	3.404.130
Anlægsaktiver		3.329.055	3.404.130
Udsudte skatteaktiver		9.910	6.607
Periodeafgrænsningsposter		892	0
Tilgodehavender		10.802	6.607
Likvide beholdninger		69.272	153.244
Omsætningsaktiver		80.074	159.851
Aktiver		3.409.129	3.563.981

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	108.175	10.714
Egenkapital		188.175	90.714
Gæld til realkreditinstitutter		1.258.172	1.339.906
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.258.172	1.339.906
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		82.000	78.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.711.821	1.834.993
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		168.961	220.368
Kortfristede gældsforpligtelser		1.962.782	2.133.361
Gældsforpligtelser		3.220.954	3.473.267
Passiver		3.409.129	3.563.981
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2016	2015	
1. Skat af årets resultat			
Selskabsskat, aktuel	32.439	54.705	
Reg. af udskudt skat	-3.303	-3.078	
Skat af årets resultat i alt	29.136	51.627	
2. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	3.554.280	3.554.280	
Kostpris ultimo	3.554.280	3.554.280	
Af- og nedskrivninger primo	-150.150	-75.075	
Årets afskrivninger	-75.075	-75.075	
Af- og nedskrivninger ultimo	-225.225	-150.150	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.329.055	3.404.130	
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	80.000	80.000	
Saldo ultimo	80.000	80.000	
Virksomhedskapitalen består af 80 stk. anparter á nom kr. 1.000.			
4. Overført resultat			
Saldo primo	10.714	-147.416	
Årets tilgang	97.461	158.130	
Saldo ultimo	108.175	10.714	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.258.172	82.000	910.000
	1.258.172	82.000	910.000
6. Eventualforpligtelser			
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.			
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for FKD Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.			
7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedet pantebrev på kr. 2.114.000 i ejendommen til bogført værdi kr. 3.329.055.			
8. Ejerskab			
FKD Holding ApS, Havesvinget 15, 2950 Vedbæk, CVR-nr. 34 89 22 37 ejer 100% af virksomhedskapitalen.			

Noter

2016

2015

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter direktør Paw Samson.

Der har ikke været samhandel med nærtstående parter i regnskabsåret.