
Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristians- minde ApS

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 35 41 30 06

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/02 2017

Hans Henrik Klovgang
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 28. februar 2017

Direktion

Hans Henrik Klovborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 28. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS
Nøglegårdsvej 11
3540 Lyngø

CVR-nr.: 35 41 30 06
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 14. august 2013
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Hans Henrik Klofborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 4.234.505, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 8.609.436.

Årets resultat er positivt påvirket af gevinst ved salg af lejligheder på TDKK 5.710

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		6.802.693	6.879.057
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-507.695	-591.041
Resultat før finansielle poster		6.294.998	6.288.016
Finansielle indtægter		2.379	69.899
Finansielle omkostninger	2	-805.295	-1.848.978
Resultat før skat		5.492.082	4.508.937
Skat af årets resultat	3	-1.257.577	-1.150.556
Årets resultat		4.234.505	3.358.381

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	4.234.505	3.358.381
	4.234.505	3.358.381

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		44.319.078	57.927.605
Materielle anlægsaktiver	4	44.319.078	57.927.605
Anlægsaktiver		44.319.078	57.927.605
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	175.000
Andre tilgodehavender		45.925	121.182
Udskudt skatteaktiv	5	408.946	151.867
Periodeafgrænsningsposter		136.906	0
Tilgodehavender		591.777	448.049
Likvide beholdninger		5.145.881	2.413.360
Omsætningsaktiver		5.737.658	2.861.409
Aktiver		50.056.736	60.789.014

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.529.436	4.294.931
Egenkapital	6	8.609.436	4.374.931
Gæld til realkreditinstitutter		21.828.910	30.871.616
Selskabsskat		1.514.656	1.307.423
Langfristede gældsforpligtelser	7	23.343.566	32.179.039
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.299.400	1.731.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		542.408	709.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.564	62.759
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.337.801	20.526.621
Anden gæld		876.561	1.204.274
Kortfristede gældsforpligtelser		18.103.734	24.235.044
Gældsforpligtelser		41.447.300	56.414.083
Passiver		50.056.736	60.789.014
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	4.294.931	4.374.931
Årets resultat	0	4.234.505	4.234.505
Egenkapital 30. september	80.000	8.529.436	8.609.436

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	507.695	591.041
	<u>507.695</u>	<u>591.041</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	367.918	765.644
Andre finansielle omkostninger	437.377	1.083.334
	<u>805.295</u>	<u>1.848.978</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.514.656	1.307.423
Årets udskudte skat	-257.079	-156.867
	<u>1.257.577</u>	<u>1.150.556</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	59.104.071
Tilgang i årets løb	58.335
Afgang i årets løb	<u>-13.473.906</u>
Kostpris 30. september	<u>45.688.500</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.176.466
Årets afskrivninger	507.695
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-314.739</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.369.422</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>44.319.078</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	-301.273	-258.900
Låneomkostninger	-107.673	-151.967
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>408.946</u>	<u>410.867</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	408.946	410.689
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>0</u>	<u>-258.822</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>408.946</u>	<u>151.867</u>

6 Egenkapital

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

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.540.410	23.669.095
Mellem 1 og 5 år	<u>5.288.500</u>	<u>7.202.521</u>
Langfristet del	21.828.910	30.871.616
Inden for 1 år	<u>1.299.400</u>	<u>1.731.500</u>
	<u>23.128.310</u>	<u>32.603.116</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 40.000, der giver pant i grunde og bygninger til samlet regnskabsmæssig værdi af, DKK	44.319.078	59.927.605

I posten likvider indgår skødekonti med i alt DKK 2.394.800, som først er til disposition for selskabet når salg af relevante lejligheder er endeligt afsluttet.

Eventualforpligtelser

På ejendommen Gyldenstens Vænge er der tinglyst pantstiftende overfor ejerforening med i alt TDKK 15.

På ejendommen Kristiansminde er der tinglyst pantstiftende overfor ejerforening med i alt TDKK 41.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael Henriksen Holding A/S, 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 Fjordparken/Kristiansminde ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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 årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraxis

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 dan sk moderselskab. 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:

Øvrige bygninger	100 år
------------------	--------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat, renovation, grundejerforening og el.

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.

Regnskabspraksis

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 nominel værdi.