

**FA & ME APS**

**H C ØRSTEDS VEJ 10, 3000 HELSINGØR**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juli 2017

---

**Jesper Bagger Sørensen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FA & ME ApS H C Ørsteds Vej 10 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 35 47 58 34
	Stiftet: 16. september 2013
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
<b>Direktion</b>	Thomas Jansteen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for FA & ME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juli 2017

Direktion:

---

Thomas Jansteen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i FA & ME ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FA & ME ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 ERKLÆRINGER

København, den 14. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, sælge og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 udviser et resultat på DKK 1.172.575 mod DKK 635.569 for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.088.180.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2016/17 kr.	5½ mdr. 2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.295.653</b>	<b>1.516.321</b>
Distributionsomkostninger.....		-912.600	-314.864
Administrationsomkostninger.....		-14.000	-20.750
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.369.053</b>	<b>1.180.707</b>
Finansielle indtægter.....	1	0	81.406
Finansielle omkostninger.....	2	-865.708	-456.128
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.503.345</b>	<b>805.985</b>
Skat af årets resultat.....	3	-330.770	-170.416
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.172.575</b>	<b>635.569</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.172.575	635.569
<b>I ALT</b> .....		<b>1.172.575</b>	<b>635.569</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		37.365.196	38.193.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		557.469	641.827
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>37.922.665</b>	<b>38.835.265</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.922.665</b>	<b>38.835.265</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		378.356	13.803
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	378.356
Periodeafgrænsningsposter.....		117.489	184.042
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>495.845</b>	<b>576.201</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>854</b>	<b>1.505.025</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>496.699</b>	<b>2.081.226</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.419.364</b>	<b>40.916.491</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		13.333.333	13.333.333
Overført overskud.....		1.754.847	582.272
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>15.088.180</b>	<b>13.915.605</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		682.396	532.400
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>682.396</b>	<b>532.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.965.690	18.834.026
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>17.965.690</b>	<b>18.834.026</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	890.000	884.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	7	1.814.098	5.090.545
Selskabsskat.....		180.774	13.803
Anden gæld.....		1.730.131	1.576.514
Periodeafgrænsningsposter.....		68.095	69.598
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.683.098</b>	<b>7.634.460</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.648.788</b>	<b>26.468.486</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.419.364</b>	<b>40.916.491</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2016/17	5½ mdr. 2015/16	Note
	kr.	kr.	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	81.406	
	<b>0</b>	<b>81.406</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	203.653	150.231	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	662.055	305.897	
	<b>865.708</b>	<b>456.128</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	180.774	170.416	
Regulering af udskudt skat.....	149.996	0	
	<b>330.770</b>	<b>170.416</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. maj 2016.....	38.447.757	680.489	
<b>Kostpris 30. april 2017.....</b>	<b>38.447.757</b>	<b>680.489</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016.....	254.319	38.662	
Årets afskrivninger .....	828.242	84.358	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....</b>	<b>1.082.561</b>	<b>123.020</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....</b>	<b>37.365.196</b>	<b>557.469</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2016.....	13.333.333	582.272	13.915.605
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.172.575	1.172.575
<b>Egenkapital 30. april 2017.....</b>	<b>13.333.333</b>	<b>1.754.847</b>	<b>15.088.180</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/5 2016	30/4 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	19.718.026	18.855.690	890.000	14.350.690	
	<b>19.718.026</b>	<b>18.855.690</b>	<b>890.000</b>	<b>14.350.690</b>	
 <b>Gæld, tilknyttede virksomheder</b>					 <b>7</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået leasingaftale med en årlig forpligtelse på t.DKK 389 med en restløbetid på 34-46 måneder.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til moderselskab er der givet ejerpantebrev på t.DKK 2.500 i grunde og bygninger.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.966, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.365.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (5½ mdr.					
2015/16: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FA & ME ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en forøgelse af årets resultat efter skat med tkr. 408, en reduktion af balancesummen med tkr. 408, mens egenkapitalen er forøget med tkr. 408.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendommens driftomkostninger

Ejendommens driftomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at drive ejendom.

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til afskrivninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger.....	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-8 år

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.