

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Fjord Ejendomme 2014 ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

3. regnskabsår

CVR-nr : 35 64 26 92

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 30. september 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Fjord Ejendomme 2014 ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 35 64 26 92

Regnskabsår: 1/7 2015 - 30/6 2016

Bestyrelse

Kim Dencher Johansen
Børge Nielsen
Peter Nielsen

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:**

Michel Mandrup

Moderselskab

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk 50%
P. Nielsen Holding ApS, Frederiksværk 50%

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 30. september 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

I bestyrelsen

Kim Dencher Johansen

Børge Nielsen

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fjord Ejendomme 2014 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fjord Ejendomme 2014 ApS for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016, 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 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Kgs. Lyngby den 30. september 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er at erhverve, udleje og drive ejendomme, investering og finansiering, gennemførelse af byggeprojekter samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 143.615. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 53.061.990 og en egenkapital på kr. 17.243.107.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.
Andre driftsindtægter omfatter salg af selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straks afskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede 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/omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 6,08%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Investeringsaktiver under udførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt løbende byggeomkostninger.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2015 - 30/6 2016**

<u>Note</u>	2015/2016	2014/2015
Bruttofortjeneste	1.705.470	15.700.417
Resultat før afskrivninger	1.705.470	15.700.417
Andre driftsomkostninger	0	-11.880.567
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-970.874	-2.512.463
Resultat af ordinær primær drift	734.596	1.307.387
1 Finansielle indtægter	126.604	10.817
2 Finansielle omkostninger	-673.811	-1.062.317
Resultat før skat	187.389	255.887
Skat af årets resultat	-43.774	-95.895
Årets resultat	143.615	159.992
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	143.615	159.992
Disponeret i alt	143.615	159.992

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
3 Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	36.091.503	37.008.049
Materielle anlægsaktiver under udførelse	13.569.149	3.982.141
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.660.652</u>	<u>40.990.190</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>49.660.652</u>	<u>40.990.190</u>
4 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.412	0
Andre tilgodehavender	3.090.926	3.392.180
Periodeafgrænsningsposter	0	6.260
Tilgodehavender i alt	<u>3.101.338</u>	<u>3.398.440</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	300.000	300.000
Likvide beholdninger i alt	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.401.338</u>	<u>3.698.440</u>
Aktiver i alt	<u><u>53.061.990</u></u>	<u><u>44.688.630</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Egenkapital		
5 Selskabskapital	94.400	80.000
6 Overført resultat	17.148.707	14.367.913
Egenkapital i alt	17.243.107	14.447.913
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	378.471	552.849
Hensatte forpligtigelser i alt	378.471	552.849
Langfristede gældsforpligtigelser		
7 Prioritetsgæld	7.197.400	7.197.400
Bankgæld	22.488.498	18.549.847
8 Selskabsskat	155.152	620.635
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	29.841.050	26.367.882
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Bankgæld	1.839.675	2.129.187
Modtagne forudbetalinger fra kunder	694.457	520.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.444.595	364.388
9 Selskabsskat	620.635	253.232
Anden gæld	0	52.900
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	5.599.362	3.319.986
Gældsforpligtigelser i alt	35.440.412	29.687.868
Passiver i alt	53.061.990	44.688.630
10 Sikkerheder og pantsætninger		
11 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
12 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
<p>1 Finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>	
<p>2 Finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>	
<p>3 Anlægsaktiver Der er indregnet renter t.kr.403 i posten Materielle anlægsaktiver.</p>	
<p>4 Omsætningsaktiver I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 2.096 efter 1 år.</p>	
<p>5 Selskabskapital Anpartskapital, primo 80.000 Anpartskapital ved overført spaltning 14.400 Selskabskapital i alt <u>94.400</u></p>	
<p>6 Overført resultat Overført resultat, primo 14.367.913 Årets overførte resultat 143.615 Overført resultat, overført ved spaltning 2.637.179 Overført resultat i alt <u>17.148.707</u></p>	
<p>7 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 27.400.</p>	
<p>8 Selskabsskat Selskabsskat, primo 620.635 Selskabsskat overført til kortfristet gæld -620.635 Skat af årets resultat 218.152 Betalt ordinær a'contoskat -63.000 Selskabsskat i alt <u>155.152</u></p>	

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
9 Selskabsskat	
Selskabsskat, primo	253.232
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	620.635
Regulering af tidligere års skat	11.648
Restskat	-264.880
Selskabsskat i alt	620.635

10 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 7.197 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 10.160.

Bankgæld t.kr. 24.318 på balancedagen, har sikkerhed i sikkerhedsdepot deponeret af selskabet:

* Ejerpantebreve t.kr. 40.536 med pant i investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse, regnskabsmæssig værdi t.kr. 49.169.

* Erklæring om udbyttebegrænsning

* Tredjemand har stillet sikkerhed i form af selvskyldnerkaution.

11 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

12 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Børge Nielsen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fjord Ejendomme 2014 ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741
IP: 94.18.240.5
03-10-2016 kl. 08:46:26 UTC

NEM ID 

Kim Dencher Johansen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fjord Ejendomme 2014 ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329
IP: 178.249.48.171
03-10-2016 kl. 09:36:16 UTC

NEM ID 

Peter Nielsen

direktør

På vegne af: Fjord Ejendomme 2014 ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628
IP: 94.18.240.5
03-10-2016 kl. 09:41:38 UTC

NEM ID 

Peter Nielsen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fjord Ejendomme 2014 ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628
IP: 94.18.240.5
03-10-2016 kl. 09:41:38 UTC

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S
Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670
IP: 176.22.251.194
03-10-2016 kl. 12:17:39 UTC

NEM ID 

Kim Dencher Johansen

dirigent

På vegne af: Fjord Ejendomme 2014 ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329
IP: 178.249.48.171
03-10-2016 kl. 12:37:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SQP24-EW5AA-03Q7Z-K68NK-SMXLE-KHQ06

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>