

Ejendomsselskabet Frb ApS

**Metalgangen 9C, 1
2690 Karlslunde**

CVR nr. 36 08 50 10

**Årsrapport for 2015/2016
2. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27. august 2016
Dirigent

Navn: Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/2016	13
Noter	14-15

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet Frb ApS for regnskabsåret 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. juli 2015 til 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 16. august 2016

Direktion:

Frank Buch-Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frb ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frb ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. juli 2015 til 30. juni 2016 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.

Herlev, den 16. august 2016
Revisionsfirmaet Svend Dørffer
CVR nr. 15 65 97 77
Registreret Revisionsanpartsselskab

Svend Dørffer
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Ejendomsselskabet Frb ApS
Metalgangen 9C, 1
2690 Karlslunde

CVR nr.: 36 08 50 10
Stiftet: 9. september 2014
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion:

Frank Buch-Andersen

Bankforbindelse:

Jyske Bank

Revisor:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev
CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er usædvanlige forhold som påvirker årsrapporten i 2015/2016.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er usikkerhed ved indregning og måling i 2015/2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 1.472.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frb ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Sammenligningstallet udgør en periode på 10 måneder, hvorfor disse ikke er fuldt ud sammenlignelige.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet EM SI A/S.

Moderselskabet EM SI A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af ejendomme".

Der afskrives ikke på disse ejendomme.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter), herunder afledede finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Denne metode er valgt for at tilvejebringe en indregningsoverensstemmelse mellem aktiver og passiver, idet der efter selskabets opfattelse kan være visse økonomiske sammenhænge mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Ændringen af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdi primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten "gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser".

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser (fortsat)

Afholdte låne omkostninger ved optagelsen af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, driftskreditter, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015/2016

	Note		2014/2015 tkr.
Nettoomsætning		6.389.120	6.323
Vareforbrug		-1.731.777	-1.522
Andre eksterne omkostninger		310	-10
Bruttoresultat		4.657.653	4.791
Personaleomkostninger	1	-243.810	-173
Driftsresultat		4.413.843	4.618
Andre finansielle indtægter		3	807
Andre finansielle omkostninger		-2.941.522	-1.086
Resultat før skat		1.472.324	4.339
Skat af årets resultat	2	-323.546	-981
Årets resultat		1.148.778	3.358
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.148.778	3.358
I alt disponering		1.148.778	3.358

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver	Note		2014/2015 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	90.697.845	87.698
Materielle anlægsaktiver i alt		90.697.845	87.698
Anlægsaktiver i alt		90.697.845	87.698
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.052	1
Andre tilgodehavender		933.689	179
Sambeskatningsbidrag		266.625	0
Tilgodehavender i alt		1.208.366	180
Omsætningsaktiver i alt		1.208.366	180
Aktiver i alt		91.906.211	87.878

Balance pr. 30. juni 2016

Passiver	Note	2014/2015 tkr.
Egenkapital		
Selskabskapital		50
Overført resultat		3.359
Egenkapital i alt		3.409
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat		564
Hensatte forpligtigelser i alt		564
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4	62.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.700
Anden gæld		256
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		67.118
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	4	358
Sambeskatningsbidrag		418
Kreditinstitutter		13.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20
Gæld til tilknyttede virksomheder		52
Anden gæld		2.823
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		16.787
Gældsforpligtigelser i alt		83.905
Passiver i alt		87.878
Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Ejerforhold	7	

Egenkapitalopgørelse for 2015/2016

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. juli 2015	50.000	3.358.109
Overført fra resultatdisponeringen	0	1.148.777
Totalindkomst i alt	0	1.148.777
 Egenkapital 30. juni 2016	 50.000	 4.506.886
 Samlet egenkapital 30. juni 2016		 4.556.886
 Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:		
	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016
Selskabskapital, primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

Noter

		2014/2015 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Løn, gager og honorarer	229.599	167
Sociale bidrag og andre personaleomkostninger	14.211	6
Personaleomkostninger i alt	243.810	173
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	1	1
2 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-266.625	417
Regulering af udskudt skat	590.171	564
Skat af årets resultat i alt	323.546	981
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	87.697.845	0
Tilgang i årets løb	3.000.000	87.698
Anskaffelsessum, ultimo	90.697.845	87.698
Regnskabsmæssig værdi ultimo	90.697.845	87.698
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør	61.100.000	93.100

Ejendomsvurderingen vedrørende ejendommen: "Gl. Køge Landevej 135, 2500 Valby" er i årets løb nedsat fra t.kr. 88.000 til t.kr. 56.000.

Langfristede	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
4 gældsforpligtigelser				
Gæld til realkreditinstitutter	365.375	1.920.205	61.449.070	63.734.650
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.200.000	7.200.000
Anden gæld	0	276.267	1.350.000	1.626.267
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	365.375	2.196.472	69.999.070	72.560.917

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 63.735 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør i alt 90.698 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med E/F Jernbanevej 6, 2800 Kgs. Lyngby, er der givet ejerpantebrev i ejendommen Jernbanevej 6, st og kælderen, 2800 Kgs. Lyngby på 42 t.kr. henholdsvis 200 t.kr.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5% af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Rent Estate A/S, Metalgangen 9C 1, 2690 Karlslunde