

**Ejendomsselskabet Fiskerikajen ApS**

**CVR-nr. 36500972**

**Rungsted Havn 48**

**2960 Rungsted Kyst**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Redecker Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Fiskerikajen ApS  
Rungsted Havn 48  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 36500972

Stiftet: 27.01.2015

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 27.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jesper Redecker Hansen, Direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Fiskerikajen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 27.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 13.05.2016

### Direktion

Jesper Redecker Hansen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fiskerikajen ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fiskerikajen ApS for regnskabsåret 27.01.2015 - 31.12.2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår at selskabets fortsatte drift er afhængig af likviditet fra moderselskabet, og at moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet, i det omfang ledelsen anser det for nødvendigt.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stinus Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med erhvervelse af fast ejendom samt hertil knyttet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er selskabets første regnskabsår. Der er i året realiseret et overskud på 141 t.kr.

Selskabets moderselskab har afgivet finansiell støtteerklæring om tilskud af nødvendige finansielle midler til den fortsatte drift i 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår som omfatter perioden 27. januar 2015 – 31. december 2015, svarende til 11 måneder. Der er som følge heraf ikke sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninge måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

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 realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>750.193</b>
Af- og nedskrivninger	2	(294.499)
Andre driftsomkostninger		<u>(10.667)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>445.027</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(260.143)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>184.884</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(43.400)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>141.484</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>141.484</u>
		<b><u>141.484</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.593.701
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>6.593.701</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>6.593.701</u>
 Udskudt skat		4.500
Andre tilgodehavender		47.455
<b>Tilgodehavender</b>		<u>51.955</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>51.955</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>6.645.656</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>141.484</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>191.484</u></b>
Bankgæld		<u>4.389.291</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>4.389.291</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	407.100
Bankgæld		695.535
Deposita		500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.000
Skyldig selskabsskat		47.900
Anden gæld		<u>114.346</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.064.881</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.454.172</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.645.656</u></b>
Going concern	1	
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskud ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	141.484	141.484
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>141.484</b>	<b>191.484</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet forventer et positivt resultat i 2016, men vil forsat være afhængig af finansiel støtte fra moderselskabet. Selskabets moderselskab har som følge heraf afgivet finansiel støtteerklæring om tilskud af nødvendige finansielle midler til den fortsatte drift i 2016. Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning om forsat drift.

	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	294.499
	<b>294.499</b>
	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Valutakursreguleringer	6.713
Øvrige finansielle omkostninger	253.430
	<b>260.143</b>
	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>	
Aktuel skat	47.900
Ændring af udskudt skat	(4.500)
	<b>43.400</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	6.888.200
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.888.200</b>
Årets afskrivninger	(294.499)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(294.499)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.593.701</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Der har ikke været ændringer til anpartskapitalen siden stiftelsen.

	<u>Forfald in- den 12 må- neder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Bankgæld	407.100	4.389.291
	<u>407.100</u>	<u>4.389.291</u>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fiskerikajen ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 6.593.701 kr.