

Fredensborg Ejendomsinvest ApS

Hjemstedsadresse: Kronprinsessevej 23, 3480 Fredensborg

CVR-nummer 36 93 51 54

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8/2 2017



Palle Frederiksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fredensborg Ejendomsinvest ApS Kronprinsessevej 23 3480 Fredensborg Hjemstedskommune: Fredensborg
Direktion	Lise Frederiksen Palle Frederiksen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Danske Bank Hillerød Afdeling Munkeengen 32 3400 Hillerød Nykredit Bank Hovedgaden 55 2970 Hørsholm
Stiftelsesdato	1. januar 2016
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Første regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter direktionens skøn.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Fredensborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 8/2 2017

Direktion



Lise Frederiksen



Palle Frederiksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Fredensborg Ejendomsinvest ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den

8/2 2017
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
Søren Appelrod
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fredensborg Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv..

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraxis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	522.109	361.876
Personaleomkostninger	0	0
Resultat af primær drift	522.109	361.876
Finansielle indtægter	223	4.202
Finansielle omkostninger	342.317	585.094
Resultat før skat	180.015	-219.016
2 Skat af årets resultat	39.604	-44.470
Årets resultat	140.411	-174.546
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	140.411	-174.546
Disponeret	140.411	-174.546

Balance 31. december
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Investeringsejendomme	23.858.229	23.146.354
Materielle anlægsaktiver	<u>23.858.229</u>	<u>23.146.354</u>
Anlægsaktiver	<u>23.858.229</u>	<u>23.146.354</u>
Andre tilgodehavender	56.746	110.659
Tilgodehavender	<u>56.746</u>	<u>110.659</u>
Likvide beholdninger	1.594.747	2.298.645
Omsætningsaktiver	1.651.493	2.409.304
Aktiver i alt	<u>25.509.722</u>	<u>25.555.658</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	8.538.197	8.397.786
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	9.538.197	9.397.786
Hensættelser til udskudt skat	2.728.431	2.688.827
5 Hensatte forpligtelser	2.728.431	2.688.827
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.620.407	12.679.316
6 Langfristet gæld	12.620.407	12.679.316
Kortfristet del af langfristet gæld	58.863	58.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	66.392
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	542	13.595
Anden gæld	563.282	650.924
Kortfristet gæld	622.687	789.729
Gæld i alt	13.243.094	13.469.045
Passiver i alt	25.509.722	25.555.658
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen lønomkostninger		
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	39.604	-44.470
	<u>39.604</u>	<u>-44.470</u>
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	23.146.354	0
Årets tilgang	711.875	23.146.354
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>23.858.229</u>	<u>23.146.354</u>
Værdiregulering 1. januar	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.858.229</u>	<u>23.146.354</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte
Egenkapital 1. januar	1.000.000	8.397.786	0
Årets resultat	0	140.411	0
Egenkapital 31. december	1.000.000	8.538.197	0

Kapitalen består af 1.000 anparter af kr. 1.000.

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	2.688.827	2.733.297
Regulering af årets hensættelse	39.604	-44.470
Udskudt skat 31. december	2.728.431	2.688.827

6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	12.384.955	12.444.044
Forfald 1-5 år	235.452	235.272
Forfald inden 1 år	58.863	58.818
	12.679.270	12.738.134

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 13.156 er udstedt realkreditpantebreve på tkr. 13.771 i grunde og bygninger til bogført værdi tkr. 23.858.