Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Havnepladsen 6
4300 Holbæk
holbaek@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 59 45 48 00
Telefax: +45 59 45 48 01
CVR: DK 28 85 33 43
Bank: 3208 11181481

Penneo dokumentnøgle: E4WD0-G9E3B-KFY-58V7G-O8WEF-W0S8Y-YHSDB-YAK

Fjordbakken Bolig P/S

Kalundborgvej 210

4300 Holbæk

CVR-nummer 38556479

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2019

_____

Henrik Krebs
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning **7**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 8

Aktiver 9

Passiver 10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 13

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E3BKY-5BYZ6-QXWEH-W0S8YY-HSDXK

Selskabsoplysninger

Selskab
Fjordbakken Bolig P/S
Kalundborgvej 210
4300 Holbæk

Hjemstedskommune:	Holbæk
CVR-nummer:	38556479
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse
Preben Hall
Peter Nicolai Krebs
Henrik Nicolai Krebs

Direktion
Henrik Nicolai Krebs

Revisor
Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Kontaktperson:
Henrik Brusgaard

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E8KF7-5RV2A6-QKNEH-WOSRY-NHSDK-VKRQK

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Fjordbakken Bolig P/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 24. januar 2019

Direktionen:

Henrik Nicolai Krebs

Bestyrelsen:

Preben Hall Formand	Peter Nicolai Krebs	Henrik Nicolai Krebs

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E8KF-581A6-0KWEE-HOS8YY-HSDKK

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fjordbakken Bolig P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fjordbakken Bolig P/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Denne dokumentnøgle: 6AWD69E8KY-S8V7A5-O8WEH-HDSBYYHSDBK

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Denne dokumentnøgle: 6AWD69E8-5A7A6-0KWEF-HDSA8YYNSDHK

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

Holbæk, 24. januar 2019

Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard
Partner, registreret revisor
mne7103

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E8KF-581746-QKWEH-W0S8YY-NHSDK

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er drift og udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E8KF-58Y2A5-0KWEH-W0S8YY-NHSDKK

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**5.162.867**	**-134**
	Resultat før finansielle poster	**5.162.867**	**-134**
1	Finansielle omkostninger	-1.067.767	-680
	Årets resultat	**4.095.100**	**-814**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	4.095.100	-814
	Resultatdisponering i alt	**4.095.100**	**-814**

2 Antal beskæftigede

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E8KF-58V2A5-O8WEH-W0S8YY-HSDXK

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Beholdning af rækkehuse til videresalg	11.865.479	21.212
	Varebeholdninger	**11.865.479**	**21.212**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.690.000	0
	Andre tilgodehavender	0	2.744
	Periodeafgrænsningsposter	0	68
	Tilgodehavender	**4.690.000**	**2.812**
	Likvide beholdninger	**994.697**	**179**
	Omsætningsaktiver i alt	**17.550.176**	**24.203**
	Aktiver i alt	**17.550.176**	**24.203**

Penneo dokumentnøgle: E4WD0-69E8K-5RV2A-O8WEF-W0S8Y-NHSDK

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	6.880.628	2.786
	Egenkapital i alt	**7.380.628**	**3.286**
	Kreditinstitutter	3.320	13.037
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	522.998	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.380.770	7.495
	Anden gæld	2.274.459	0
	Periodeafgrænsningsposter	988.000	361
	Kortfristede gældsforpligtelser	**10.169.548**	**20.918**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**10.169.548**	**20.918**
	Passiver i alt	**17.550.176**	**24.203**

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E8KY-5RV2A6-O8WEF-W0S8YY-HSCDBK

Note	Egenkapitalopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december		
	Virksomhedskapital, primo	500.000	0
	Kapitalforhøjelse	0	500
	Virksomhedskapital	**500.000**	**500**
	Overført resultat, primo	2.785.528	0
	Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	3.600
	Årets overførte resultat	4.095.100	-814
	Overført resultat	**6.880.628**	**2.786**
5	**Egenkapital i alt**	**7.380.628**	**3.286**

Penneo dokumentnøgle: E4WD69-E8KY-58Y2A5-O8WEH-W0S8YY-NHSDKK

Noter	2018 DKK	2017 1.000 DKK

1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	282.523	112
Andre finansielle omkostninger	785.244	569
Finansielle omkostninger i alt	**1.067.767**	**680**

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).

3 Eventualforpligtelser

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 28.879, der giver pant i varebeholdninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 11.865. Ejerpantebrev ligger tillige til sikkerhed for modervirksomheden, Rishøjgaard P/S', engagement med pengeinstitut, hvor den regnskabsmæssige værdi af modervirksomhedens aktiver udgør TDKK 24.959.

Selskabet har stillet bankgaranti på TDKK 554 overfor hovedentreprenør.

5 Egenkapital i alt

Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	6.880.628	2.786
Egenkapital i alt i alt	**7.380.628**	**3.286**

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á 1.000 eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

Denne dokumentnøgle: E4AWD69-E8KF-581745-O8WEH-WOSB1-YHSDK

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Sammenligningstal udgør kun 8 måneder, da selskabet er stiftet i april 2017.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Penneo dokumentnøgle: EFWD69-E8KF7-5RV7A5-O8KNEF-HDSRYH-SDRXK

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

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

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen med videre.

Balancen

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Dansk Revision

GGi INDEPENDENT MEMBER

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

P ehanceadokumentnotogleF:6AWD69E8KY-58V9A5-OKNEH-WOSBYYHSDBNK

PENNEO

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

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

Peter Nicolai Krebs
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-983468458442
IP: 5.186.xxx.xxx
2019-01-26 22:50:24Z
NEM ID

Preben Hall
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-445833432144
IP: 87.59.xxx.xxx
2019-01-30 10:29:37Z
NEM ID

Henrik Nicolai Krebs
Adm. direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-506716576635
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-02-04 09:35:47Z
NEM ID

Henrik Nicolai Krebs
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-506716576635
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-02-04 09:35:47Z
NEM ID

Henrik Nicolai Krebs
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-506716576635
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-02-04 10:46:49Z
NEM ID

P:penneo:d:dokumentnøgle:E:6LAWD69GE8KY-58V7A5-O8WEE-HOSBYYNKSWBK

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**

PENNEO

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

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

Henrik Brusgaard
Registreret revisor
Serienummer: CVR:28853343-RID:1123835810291
IP: 188.120.xxx.xxx
2019-02-04 11:56:34Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: E6EWD-0Q38W-S8VAF-O6JEE-WSYYY-FCWNK

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**