
Fredensborg Ejendomsselskab ApS

Langelinievej 1, 3600 Frederikssund

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 62 93 63 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/1 2017

Søren Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Fredensborg Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 24. januar 2017

Direktion

Søren Hansen

Bestyrelse

Lone Søgård Hansen

Søren Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Fredensborg Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fredensborg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 24. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Falk

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fredensborg Ejendomsselskab ApS Langelinievej 1 3600 Frederikssund CVR-nr.: 62 93 63 12 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Hillerød
Bestyrelse	Lone Søgård Hansen Søren Hansen
Direktion	Søren Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Nordea Bank A/S

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Fredensborg Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, investering og ejendomsadministration.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 112.545, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 12.806.273.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien vil være påvirket af markedsudviklingen.

Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af årsregnskabet poster.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Bruttofortjeneste		927.948	5.866
Personaleomkostninger	1	-243.936	-244
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-25.451	-21
Resultat før finansielle poster		658.561	5.601
Finansielle indtægter		217.943	77
Finansielle omkostninger	3	-809.776	-1.606
Resultat før skat		66.728	4.072
Skat af årets resultat	4	45.817	-660
Årets resultat		112.545	3.412

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	0
Overført resultat		9.145	3.412
		112.545	3.412

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Investeringsejendomme	6	36.497.000	37.760
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	60.069	31
Materielle anlægsaktiver		36.557.069	37.791
Anlægsaktiver		36.557.069	37.791
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.685	27
Andre tilgodehavender		104.636	64
Periodeafgrænsningsposter		43.556	39
Tilgodehavender		174.877	130
Værdipapirer		10.790	645
Likvide beholdninger		2.669.528	4.316
Omsætningsaktiver		2.855.195	5.091
Aktiver		39.412.264	42.882

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		2.600.000	2.600
Overført resultat		10.102.873	10.093
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	0
Egenkapital	7	12.806.273	12.693
Hensættelse til udskudt skat		1.823.983	1.873
Hensatte forpligtelser		1.823.983	1.873
Gæld til realkreditinstitutter		23.784.048	21.323
Anden gæld		707.100	720
Langfristede gældsforpligtelser	8	24.491.148	22.043
Gæld til realkreditinstitutter	8	10.321	69
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.620	21
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.250	113
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.983
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		119	0
Anden gæld	8	110.550	87
Kortfristede gældsforpligtelser		290.860	6.273
Gældsforpligtelser		24.782.008	28.316
Passiver		39.412.264	42.882
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	238.878	239
Andre omkostninger til social sikring	5.058	5
	<u>243.936</u>	<u>244</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	25.451	21
	<u>25.451</u>	<u>21</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	97.563	290
Andre finansielle omkostninger	712.213	1.316
	<u>809.776</u>	<u>1.606</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.608	-66
Årets udskudte skat	-49.425	726
	<u>-45.817</u>	<u>660</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	586.489
Tilgang i årets løb	61.125
Afgang i årets løb	<u>-29.679</u>
Kostpris 30. september	<u>617.935</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	554.843
Årets afskrivninger	25.449
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-22.426</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>557.866</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>60.069</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	34.566.788
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	3.426.727
Afgang i årets løb	<u>-3.482.469</u>
Kostpris 30. september	<u>34.511.046</u>
Værdireguleringer 1. oktober	3.193.206
Årets værdireguleringer	<u>-1.207.252</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>1.985.954</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>36.497.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjøret ud fra mægler vurderinger.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	2.600.000	10.093.728	0	12.693.728
Årets resultat	0	9.145	103.400	112.545
Egenkapital 30. september	2.600.000	10.102.873	103.400	12.806.273

Selskabskapitalen består af 260 anparter à nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	21.882.434	21.014
Mellem 1 og 5 år	1.901.614	309
Langfristet del	23.784.048	21.323
Inden for 1 år	10.321	69
	23.794.369	21.392
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	707.100	720
Langfristet del	707.100	720
Øvrig kortfristet gæld	110.550	87
	817.650	807

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>36.062.000</u>	<u>37.760</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på i alt kr. 17.600.000 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>10.310.000</u>	<u>10.310</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til ejerforeninger:		
Ejerpantebreve på ialt kr. 781.400 i diverse ejerlejligheder med en regnskabsmæssig værdi af	<u>35.012.000</u>	<u>37.760</u>

10 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lone Søgård Hansen, Langelinievej 1, 3600 Frederikssund

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fredensborg Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, løbende over udlejningsperioden, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udgifter til kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af ejendomsmæglervurderinger, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investerings ejendomme.

Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Regnskabspraksis

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende væftafgift, forsikringspræmier og ejendomsskatter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene dagsværdi.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver"

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.