

AKTIESELSKABET FIEDLER & LUNDGREN

**Meldahls­gade 5
1613 København V**

CVR-NR. 63 01 66 16

ÅRSRAPPORT FOR 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Aktieselskabet Fiedler & Lundgren.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

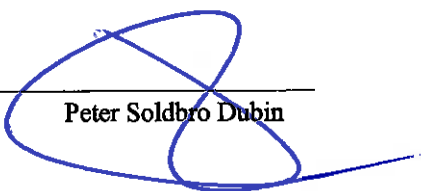
København, den 19. februar 2016

DIREKTION

Peter Soldbro Dubin

BESTYRELSE

Christian Nikolaj Palsbo



Peter Soldbro Dubin



Niels Christian Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Fiedler & Lundgren

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Fiedler & Lundgren for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

-fortsat-

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Svendborg, den 19. februar 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Aktieselskabet Fiedler & Lundgren
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 5
1613 København V

CVR-nr. 63 01 66 16

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

BESTYRELSE:

Christian Nikolaj Palsbo (Formand)
Peter Soldbro Dubin
Niels Christian Sørensen

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, udvikle og sælge fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2015 et overskud på 16.345.830 kr.

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsaktiver med 14.535.000 kr. efter skat.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 4,00 %.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Aktieselskabet Fiedler & Lundgren for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

MARKEDSVÆRDI = NETTORESULTAT / (AFKASTKRAV)

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
BRUTTORESULTAT	992.264	800.772
Værdiregulering af investeringsejendomme	19.000.000	20.000.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	19.992.264	20.800.772
1 Finansielle indtægter	529.928	417.976
2 Finansielle omkostninger	-481.572	-857.668
RESULTAT FØR SKAT	20.040.620	20.361.080
3 Skat af årets resultat	-3.694.790	-5.243.315
ÅRETS RESULTAT	16.345.830	15.117.766
 der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte	0	7.700.000
Heraf udloddet som a conto udbytte	0	-7.700.000
Overført resultat	16.345.830	15.117.766
DISPONERET I ALT	16.345.830	15.117.766

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

Note	2015	2014
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendomme	71.000.000	52.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	71.000.000	52.000.000
 OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	30.726.820	30.273.750
Andre tilgodehavender	32.122	8.065
TILGODEHAVENDER I ALT	30.758.942	30.281.815
 LIKVIDE BEHOLDNINGER	546.461	14.058
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	31.305.403	30.295.873
 AKTIVER I ALT	102.305.403	82.295.873

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	49.249.206	32.903.377
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	51.749.206	35.403.377
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6 Udskudt skat	14.883.145	11.401.495
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	19.233.697	19.230.191
Gældsbreve	15.487.803	15.221.428
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	34.721.500	34.451.619
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.765	48.443
Gæld til pengeinstitutter	0	458
Gæld til tilknyttet virksomhed	35.358	201.445
Skyldig selskabsskat	121.140	76.568
Anden gæld	762.289	712.469
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	951.551	1.039.382
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	35.673.052	35.491.001
PASSIVER I ALT	102.305.403	82.295.873
8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015	2014
	Kr.	Kr.
Årets resultat	16.345.830	15.117.766
Regulering af skatter	3.694.790	5.243.315
Øvrige reguleringer	-18.996.494	-20.443.549
Betalt selskabsskat	-168.568	-297.670
	<u>875.558</u>	<u>-380.138</u>
Tilgodehavender	-24.057	12.947
Kortfristede gældsforpligtelser	34.143	-141.925
	<u>34.143</u>	<u>-141.925</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>885.644</u>	<u>-509.116</u>
 PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver fra køb af virksomheder og aktiviteter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>0</u>	<u>0</u>
 PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-453.070	-30.273.750
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	266.375	32.126.306
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-166.087	201.445
Afståelse af værdipapirer	0	3.660.285
Betalt udbytte	0	-7.700.000
	<u>0</u>	<u>-7.700.000</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>-352.782</u>	<u>-1.985.714</u>
Samlet likviditetsvirkning	532.861	-2.494.829
Likvide beholdninger, primo	13.600	2.508.429
	<u>13.600</u>	<u>2.508.429</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER, ULTIMO	<u>546.461</u>	<u>13.600</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitut opført under kortfristede gældsforpligtelser.

NOTER

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
1 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:		
Renter, pengeinstitut mv.	290	7.139
Renter, tilknyttet virksomhed.....	529.638	194.700
Øvrige renteindtægter.....	0	216.137
	<u>529.928</u>	<u>417.976</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Renter, pengeinstitut mv.	210.873	223.514
Renter, tilknyttet virksomhed.....	267.074	11.018
Øvrige renteomkostninger.....	3.625	623.136
	<u>481.572</u>	<u>857.668</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	213.140	127.768
Skat af årets resultat	0	-948
Årets regulering udskudt skat	3.481.650	5.116.495
	<u>3.694.790</u>	<u>5.243.315</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	17.263.591	17.263.591
Tilgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>17.263.591</u>	<u>17.263.591</u>
Værdiregulering primo	34.736.409	14.736.409
Årets regulering	19.000.000	20.000.000
Værdiregulering ultimo	<u>53.736.409</u>	<u>34.736.409</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>71.000.000</u>	<u>52.000.000</u>

NOTER

Note	<u>2015</u> Kr.	<u>2014</u> Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital primo	2.500.000	2.500.000
Overført tidligere år	32.903.377	25.485.611
Udlodning af ekstraordinært udbytte	0	-7.700.000
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	16.345.830	15.117.766
	<u>49.249.206</u>	<u>32.903.377</u>
EGENKAPITAL ULTIMO	<u>51.749.206</u>	<u>35.403.377</u>

6 UDSKUDT SKAT:

Den udskudte skatteforpligtelse påhviler materielle anlægsaktiver samt genvundne afskrivninger.

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af den samlede prioritetsgæld, 34.722 t.kr., forfalder 17.926 t.kr. efter 5 år.

8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for prioritetsgæld BRF Kredit A/S 19.234 t.kr er afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2015 andrager en bogført værdi på 52.570 t.kr.

Aktieselskabet Fiedler & Lundgren er sambeskattet med modervirksomheden PSD ApS, og moderselskabets øvrige datterselskaber. Som datterselskab hæfter Aktieselskabet Fiedler & Lundgren ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.