

**Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90, Frb. A/S**

**Møllestensvej 6**

**2625 Vallensbæk**

**CVR-nr. 78 84 76 11**

**Årsrapport for 2016/17**

**(33. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. december 2017

---

Claus Martin Pedersen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	10
Balance pr. 30. september 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90, Frb. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 10. november 2017

### **Direktion**

Claus Martin Pedersen

### **Bestyrelse**

Kurt Jeppson  
formand

Gitte Meincke Jeppson

Susanne Pedersen

Claus Martin Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90, Frb. A/S***

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90, Frb. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 10. november 2017

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Tonni Viktorius  
registreret revisor

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90, Frb. A/S Møllestensvej 6 2625 Vallensbæk  CVR-nr.: 78 84 76 11 Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 Stiftet: 19. august 1985 Hjemsted: Vallensbæk
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Jeppson, formand Gitte Meincke Jeppson Susanne Pedersen Claus Martin Pedersen
<b>Direktion</b>	Claus Martin Pedersen
<b>Revisor</b>	JH Revision Godkendt Revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på t.kr. 192.720, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 6.268.688.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90, Frb. A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelserne i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Indtægter ved udlejning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse af lokaler og tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> t.kr.	<u>2015/2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>263.109</b>	<b>377.062</b>
Personaleomkostninger	1	-1.808	-19.855
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>261.301</b>	<b>357.207</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>261.301</b>	<b>357.207</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	3.150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>261.301</b>	<b>3.507.207</b>
Finansielle indtægter	2	0	118
Finansielle omkostninger	3	-13.955	-5.072
<b>Resultat før skat</b>		<b>247.346</b>	<b>3.502.253</b>
Skat af årets resultat	4	-54.626	-771.502
<b>Årets resultat</b>		<b>192.720</b>	<b>2.730.751</b>
Foreslået udbytte		200.000	260.000
Overført resultat		-7.280	2.470.751
		<b>192.720</b>	<b>2.730.751</b>

**Balance pr. 30. september 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.000.000</b></u>	<u><b>8.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.000.000</b></u>	<u><b>8.000.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125	7.252
Andre tilgodehavender		<u>3.756</u>	<u>1.935</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.881</b></u>	<u><b>9.187</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>420.765</b></u>	<u><b>269.743</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>424.646</b></u>	<u><b>278.930</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.424.646</b></u></u>	<u><u><b>8.278.930</b></u></u>

**Balance pr. 30. september 2017**

	Note	2016/17	2015/16
		t.kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.568.688	5.575.968
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	260.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>6.268.688</b>	<b>6.335.968</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.521.050	1.521.050
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.521.050</b>	<b>1.521.050</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.900	40.325
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til associerede virksomheder		407.122	134.934
Selskabsskat		49.434	55.487
Anden gæld		27.807	39.421
Deposita		115.645	135.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>634.908</b>	<b>421.912</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>634.908</b>	<b>421.912</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.424.646</b>	<b>8.278.930</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Noter til årsrapporten**

	2016/2017	2015/2016
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	19.855
Andre personaleomkostninger	1.808	0
	<b>1.808</b>	<b>19.855</b>
	<b>1.808</b>	<b>19.855</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	118
	<b>0</b>	<b>118</b>
	<b>0</b>	<b>118</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.188	2.836
Andre finansielle omkostninger	1.081	1.167
Rentetillæg selskabsskat	686	1.069
	<b>13.955</b>	<b>5.072</b>
	<b>13.955</b>	<b>5.072</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	54.626	78.452
Årets udskudte skat	0	693.050
	<b>54.626</b>	<b>771.502</b>
	<b>54.626</b>	<b>771.502</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2016	1.753.397
Kostpris 30. september 2017	1.753.397
Værdireguleringer 1. oktober 2016	6.246.603
Værdireguleringer 30. september 2017	6.246.603
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>8.000.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat udgør ca. t.kr. 465 og forrentningskravet udgør 5,75.

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	500.000	5.575.968	260.000	6.335.968
Betalt ordinært udbytte	0	0	-260.000	-260.000
Årets resultat	0	-7.280	200.000	192.720
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>5.568.688</b>	<b>200.000</b>	<b>6.268.688</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt t.kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## **Noter til årsrapporten**

### **7 Eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.000.000 i ovenstående grunde og bygninger, hvilket er deponeret til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse.