

## **Fenger Invest, Brørup ApS**

Stenbro Allé 8

6650 Brørup

CVR-nr. 18251132

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Leif Fenger

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Fenger Invest, Brørup ApS  
Stenbro Allé 8  
6650 Brørup

CVR-nr.: 18251132

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Leif Fenger

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Fenger Invest, Brørup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 02.03.2018

### Direktion

Leif Fenger

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Fenger Invest, Brørup ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fenger Invest, Brørup ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 02.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 5308

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af industriejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 127 t.kr., der af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>299.735</b>	<b>211.183</b>
Af- og nedskrivninger	1	(44.849)	(44.849)
<b>Driftsresultat</b>		<b>254.886</b>	<b>166.334</b>
Andre finansielle indtægter	2	21.870	25.258
Andre finansielle omkostninger	3	(101.759)	(60.639)
<b>Resultat før skat</b>		<b>174.997</b>	<b>130.953</b>
Skat af årets resultat	4	(48.366)	(22.810)
<b>Årets resultat</b>		<b>126.631</b>	<b>108.143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		126.000	109.000
Overført resultat		631	(857)
		<b>126.631</b>	<b>108.143</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		2.283.092	2.283.092
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.283.092</b>	<b>2.283.092</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.283.092</b>	<b>2.283.092</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		515.823	625.318
<b>Tilgodehavender</b>		<b>515.823</b>	<b>625.318</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>515.823</b>	<b>625.318</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.798.915</b>	<b>2.908.410</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		667.620	622.771
Overført overskud eller underskud		940	309
Forslag til udbytte for regnskabsåret		126.000	109.000
<b>Egenkapital</b>		<b>994.560</b>	<b>932.080</b>
Udskudt skat	6	265.328	249.011
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>265.328</b>	<b>249.011</b>
Gæld til realkreditinstitutter		900.709	1.001.745
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>900.709</b>	<b>1.001.745</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	101.036	100.163
Bankgæld		450.836	547.296
Gæld til tilknyttede virksomheder		569	568
Skyldige sambeskatningsbidrag		32.049	22.365
Anden gæld		53.828	55.182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>638.318</b>	<b>725.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.539.027</b>	<b>1.727.319</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.798.915</b>	<b>2.908.410</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	622.771	309	109.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(109.000)
Årets opskrivninger	0	44.849	0	0
Årets resultat	0	0	631	126.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>667.620</b>	<b>940</b>	<b>126.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				932.080
Udbetalt ordinært udbytte				(109.000)
Årets opskrivninger				44.849
Årets resultat				126.631
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>994.560</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	44.849	44.849
	<b>44.849</b>	<b>44.849</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.870	25.258
	<b>21.870</b>	<b>25.258</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	568
Renteomkostninger i øvrigt	101.759	60.071
	<b>101.759</b>	<b>60.639</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	32.049	22.365
Ændring af udskudt skat	16.317	16.311
Effekt af ændrede skattesatser	0	(15.866)
	<b>48.366</b>	<b>22.810</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.283.092
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.283.092</b>
Opskrivninger primo	622.771
Årets opskrivninger	44.849
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>667.620</b>
Af- og nedskrivninger primo	(622.771)
Årets afskrivninger	(44.849)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(667.620)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.283.092</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>1.615.472</b>

Offentlig ejendomsvurdering 2016 udgør 1.100.000 kr.

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	270.599	254.809
Gældsforpligtelser	(5.271)	(5.798)
	<b>265.328</b>	<b>249.011</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	101.036	100.163	900.709	499.341
	<b>101.036</b>	<b>100.163</b>	<b>900.709</b>	<b>499.341</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fenger Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2013 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 1,4 mio. kr. i ejendommen. Ejerpantebrevet ligger endvidere til sikkerhed for søsterselskabets bankgæld, der udgør 1.491.385 kr. pr. 31.12.2017.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 2.283.092 kr., mod 2.283 t.kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og administration.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, hvorefter grunde og bygninger indregnes til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Bygninger

50 år

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles til den nominelle værdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.