

---

# ***Fibach A/S***

Europaplads 16, 3. th., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 20 68 36 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /5 2019

Finn Bach Petersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fibach A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. maj 2019

## Direktion

Finn Bach Petersen

## Bestyrelse

Pia Petersen

Per Kristensen

Finn Bach Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fibach A/S

## Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fibach A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

### Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere og ledelsesmedlemmer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Fordringen er bragt til ophør i regnskabsåret, hvorfor der ultimo regnskabsåret ingen lån er til selskabets kapitalejer.

Aarhus, den 1. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Fibach A/S  
Europaplads 16, 3. th.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 20 68 36 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Bestyrelse**

Pia Petersen  
Per Kristensen  
Finn Bach Petersen

**Direktion**

Finn Bach Petersen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK      |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Lejeindtægter</b>                                 |      | <b>5.798.304</b>  | <b>8.650.801</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver           |      | -8.000.000        | -518.483         |
| Andre eksterne omkostninger                          |      | -1.613.092        | -1.288.668       |
| <b>Bruttoresultat</b>                                |      | <b>-3.814.788</b> | <b>6.843.650</b> |
| Personaleomkostninger                                | 2    | -1.487.503        | -1.516.837       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver    |      | -23.362           | -1.220           |
| Andre driftsomkostninger                             |      | 0                 | -91.475          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               |      | <b>-5.325.653</b> | <b>5.234.118</b> |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder       |      | 713.500           | 1.702.704        |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder |      | 18.629.609        | 0                |
| Finansielle indtægter                                | 3    | 209.090           | 232.860          |
| Finansielle omkostninger                             | 4    | -3.461.756        | -5.651.461       |
| <b>Resultat før skat</b>                             |      | <b>10.764.790</b> | <b>1.518.221</b> |
| Skat af årets resultat                               | 5    | 1.829.118         | 23.574           |
| <b>Årets resultat</b>                                |      | <b>12.593.908</b> | <b>1.541.795</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Betalt ekstraordinært udbytte                              | 2.386.560         | 0                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 108.000           | 500.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 18.323.109        | 15.955.819       |
| Overført resultat  | -8.223.761        | -14.914.024      |
|  | <b>12.593.908</b> | <b>1.541.795</b> |



## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2018<br>DKK        | 2017<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                            | 6    | 94.249.926         | 102.249.926        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar          | 7    | 501.314            | 457.676            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <b>94.751.240</b>  | <b>102.707.602</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder               | 8    | 15.794.319         | 16.080.819         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder         | 9    | 18.629.609         | 0                  |
| <b>Værdipapirer</b>                              |      | <b>34.423.928</b>  | <b>16.080.819</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>129.175.168</b> | <b>118.788.421</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      |      | 1.121.884          | 1.011.984          |
| Andre tilgodehavender                            |      | 4.134.598          | 4.322.197          |
| Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse | 10   | 0                  | 758.756            |
| Selskabsskat                                     |      | 3.396.625          | 275.770            |
| Periodeafgrænsningsposter                        |      | 95.035             | 43.663             |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>8.748.142</b>   | <b>6.412.370</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>2.598.423</b>   | <b>4.657</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>11.346.565</b>  | <b>6.417.027</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>140.521.733</b> | <b>125.205.448</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2018<br>DKK        | 2017<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital  |      | 500.000            | 500.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 34.278.928         | 15.955.819         |
| Overført resultat  |      | 5.129.613          | 13.353.374         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 108.000            | 500.000            |
| <b>Egenkapital</b>   | 11   | <b>40.016.541</b>  | <b>30.309.193</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 6.419.778          | 4.852.271          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <b>6.419.778</b>   | <b>4.852.271</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 44.102.986         | 42.846.744         |
| Kreditinstitutter  |      | 1.296.435          | 1.727.110          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        |      | 112.000            | 112.000            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 12   | <b>45.511.421</b>  | <b>44.685.854</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 12   | 1.458.205          | 3.427.764          |
| Kreditinstitutter  | 12   | 28.285.316         | 35.651.876         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 121.463            | 11.124             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 13.061.209         | 934.938            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 1.149.208          | 377.259            |
| Anden gæld   |      | 3.097.110          | 3.620.088          |
| Periodeafgrænsningsposter                                  |      | 1.401.482          | 1.335.081          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>48.573.993</b>  | <b>45.358.130</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <b>94.085.414</b>  | <b>90.043.984</b>  |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>140.521.733</b> | <b>125.205.448</b> |
| Væsentligste aktiviteter                                   | 1    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 13   |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 14   |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, sælge og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

|   | 2018              | 2017             |
|---|-------------------|------------------|
|   | DKK               | DKK              |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                        |                   |                  |
| Lønninger   | 1.299.930         | 1.333.433        |
| Pensioner   | 128.548           | 90.288           |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 13.335            | 14.254           |
| Andre personaleomkostninger                           | 45.690            | 78.862           |
|   | <b>1.487.503</b>  | <b>1.516.837</b> |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <b>3</b>          | <b>3</b>         |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                        |                   |                  |
| Andre finansielle indtægter                           | 209.090           | 232.860          |
|   | <b>209.090</b>    | <b>232.860</b>   |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                     |                   |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder            | 158.417           | 49.095           |
| Andre finansielle omkostninger                        | 3.303.339         | 5.602.366        |
|   | <b>3.461.756</b>  | <b>5.651.461</b> |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                       |                   |                  |
| Årets aktuelle skat                                   | -3.396.625        | -275.770         |
| Årets udskudte skat                                   | 1.567.507         | 252.196          |
|   | <b>-1.829.118</b> | <b>-23.574</b>   |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 74.533.058                        |
| Kostpris 31. december                     | 74.533.058                        |
| Værdireguleringer 1. januar               | 27.716.868                        |
| Årets værdireguleringer                   | -8.000.000                        |
| Værdireguleringer 31. december            | 19.716.868                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>94.249.926</b>                 |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgående lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for ejendommene fastsat til 5% - 7%.

## 7 Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK |
|---|--|
| Kostpris 1. januar                        | 1.684.908  |
| Tilgang i årets løb                       | 67.000   |
| Kostpris 31. december                     | 1.751.908  |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 1.227.232  |
| Årets afskrivninger                       | 23.362   |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 1.250.594  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>501.314</b>                                       |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                          | 125.000           | 125.000           |
| Kostpris 31. december                       | 125.000           | 125.000           |
| Værdireguleringer 1. januar                 | 15.955.819        | 15.828.115        |
| Årets resultat                              | 713.500           | 1.702.704         |
| Udbytte til moderselskabet                  | -1.000.000        | -1.575.000        |
| Værdireguleringer 31. december              | 15.669.319        | 15.955.819        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>   | <b>15.794.319</b> | <b>16.080.819</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                         | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|------------------------------|----------|-----------------|-------------------------|
| Frederiksværk Butikstorv ApS | Aarhus   | 125.000         | 100%                    |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2018<br>DKK              | 2017<br>DKK     |
|---|--------------------------|-----------------|
| <b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                          |                 |
| Kostpris 1. januar                                | 0                        | 316.350         |
| Tilgang i årets løb                               | 20.000                   | 0               |
| Kostpris 31. december                             | <u>20.000</u>            | <u>316.350</u>  |
| Værdireguleringer 1. januar                       | 0                        | 445.266         |
| Årets afgang                                      | 0                        | 238.384         |
| Årets resultat                                    | 18.609.609               | 0               |
| Modtagne udbytter                                 | 0                        | -1.000.000      |
| Værdireguleringer 31. december                    | <u>18.609.609</u>        | <u>-316.350</u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>         | <b><u>18.629.609</u></b> | <b><u>0</u></b> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn                 | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|----------------------|----------|-----------------|-------------------------|
| AabyCity Holding ApS | Aarhus   | 50.000          | 40%                     |

## 10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

|  | Direktion<br>DKK |
|--|------------------|
| Tilgodehavende på balancedagen                             | <u>0</u>         |
| Lån tilbagebetalt i året                                   | <u>1.269.261</u> |
| Tilskrevne renter  | <u>70.677</u>    |
| Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med | <u>10,05%</u>    |

# Noter til årsregnskabet

## 11 Egenkapital

|                                 | Selskabs-<br>kapital<br>DKK | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret<br>DKK | I alt<br>DKK      |
|---------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 500.000                     | 15.955.819  | 13.353.374                  | 500.000  | 30.309.193        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0                           | 0   | 0                           | -500.000   | -500.000          |
| Betalt ekstraordinært udbytte   | 0                           | 0   | -2.386.560                  | 0  | -2.386.560        |
| Årets resultat                  | 0                           | 18.323.109  | -5.837.201                  | 108.000  | 12.593.908        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>500.000</b>              | <b>34.278.928</b>   | <b>5.129.613</b>            | <b>108.000</b>                                       | <b>40.016.541</b> |

## 12 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:

|                                       | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK       |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 29.723.602        | 29.038.113        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 14.379.384        | 13.808.631        |
| Langfristet del                       | 44.102.986        | 42.846.744        |
| Inden for 1 år                        | 1.458.205         | 3.427.764         |
|                                       | <b>45.561.191</b> | <b>46.274.508</b> |
| <b>Kreditinstitutter</b>              |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 303.773           | 549.723           |
| Mellem 1 og 5 år                      | 992.662           | 1.177.387         |
| Langfristet del                       | 1.296.435         | 1.727.110         |
| Inden for 1 år                        | 28.285.316        | 35.651.876        |
|                                       | <b>29.581.751</b> | <b>37.378.986</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| <b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b> |                |                |
| Mellem 1 og 5 år                           | 112.000        | 112.000        |
| Langfristet del                            | 112.000        | 112.000        |
| Inden for 1 år                             | 0              | 0              |
|  | <b>112.000</b> | <b>112.000</b> |

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets egen og datterselskabers gæld til kreditinstitutter:

|  |            |             |
|--|------------|-------------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 94.249.926 | 102.249.926 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar              | 501.314    | 457.676     |
| Likvide beholdninger                                 | 2.598.423  | 4.657       |

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

|                  |               |              |
|------------------|---------------|--------------|
| Inden for 1 år   | 59.934        | 3.670        |
| Mellem 1 og 5 år | 14.059        | 0            |
|                  | <b>73.993</b> | <b>3.670</b> |

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for nuværende tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. 31. december 2018 DKK 0.

Selskabet har stillet en begrænset selvskyldner overfor Frejade Holding ApS for skadesløs opfyldelse af enhver forpligtelse som AabyCity Holding ApS, som nu eller senere måtte få overfor Frejada Holding ApS.

Selskabet hæfter for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.



# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fibach A/S for 2018 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 2018 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, 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.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på 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. 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, 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 | 3-5 år |
| Indretning af lejede lokaler            | 3-5 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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 til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.