

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**FISKER EJENDOMSSKAB A/S**

**Rungstedvej 73 A, st.**

**2960 Rungsted Kyst**

**CVR-nr. 24 27 86 11**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8/5 2018

---



Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

ANETTE ENGBJERG

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	13
Balance pr. 31. december 2017	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017	16
Noter	17-20

**Selskab**

Fisker Ejendomsselskab A/S  
Rungstedvej 73 A, st.  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 24 27 86 11

42. regnskabsår

Hjemsted:                   Hørsholm

**Direktion**

Lene Fisker Birk

**Bestyrelse**

Anette Engbjerg

Steffen Dyrhauge

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Lene Fisker Birk

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor  
Özgür Atan, Revisor, cand.merc.aud.

**Væsentligste aktiviteter**

Fisker Ejendomsselskab A/S' primære aktivitet er at medvirke til øget byggevirkksomhed, køb og salg af fast ejendom, handel -herunder import og export - samt finansiering, projektering og administration. Endvidere handel med, samt besiddelse af værdipapirer og finansielle instrumenter, låneoptagelse og investering i fremmed valuta samt pengeanbringelser.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en vis usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af en investering i pågældende ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en stigning i indtjeningen i forhold til sidste år.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med datterselskaberne Henef A/S samt LI. Colbjørnsensgade 6-10 ApS med Fisker Ejendomsselskab A/S som det fortsættende selskab.

**Oplysninger om egne kapitalandele**

Selskabet har en beholdning af egne kapitalandele svarende til 800 aktier a kr. 500 svarende til 2,67% af den samlede virksomhedskapital.

Der har i regnskabsåret ikke været bevægelser i selskabets beholdning af egne kapitalandele:

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel af virksomheds- kapitalen</u>
Egne aktier pr. 1/1 2016	<u>800</u>	<u>400.000</u>	<u>2,67%</u>
Egne aktier pr. 31/12 2016	<u>800</u>	<u>400.000</u>	<u>2,67%</u>

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Fisker Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 3. april 2018


#### I direktionen

  
Lene Fisker Birk

#### I bestyrelsen

 **ANETTE ENGBJERG**  
Anette Engbjerg  
formand

  
Knud Carsten Bernhard Løfeldt

  
Steffen Dyrhaug

  
Lene Fisker Birk



## Til kapitalejerne i Fisker Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fisker Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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.



**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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Søborg, den 3. april 2018

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Per Kjeldsgaard Jensen

statsautoriseret revisor

mne27824



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### **KONCERNINTERNE VIRKSOMHEDSSAMMENLÆGNINGER**

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger og fusioner er booked-value metoden anvendt, hvorved sammenligningstal og egenkapital ikke er tilpasset men indregnet pr. fusionsdatoen.

#### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger."

**Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme (nettoomsætning)**

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendom**

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings- ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

**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.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab fratrukket årlige afskrivninger på koncerngoodwill.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.



**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.



## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

Selskabets investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Vurderingen foretages anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	438.399	421.549
	Værdiregulering af investeringsejendomme	411.863	215.890
1	Personaleomkostninger	<u>-325.000</u>	<u>-240.000</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	525.262	397.439
6	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-14.218.614
2	Andre finansielle indtægter	11.597.965	2.499.610
3	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.903.614</u>	<u>-297.198</u>
	RESULTAT FØR SKAT	7.219.613	-11.618.763
4	Skat af årets resultat	<u>360.470</u>	<u>-575.004</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>7.580.083</u></u>	<u><u>-12.193.767</u></u>

## RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-14.218.614
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført resultat	<u>7.180.083</u>	<u>2.024.847</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>7.580.083</u></u>	<u><u>-12.193.767</u></u>



## AKTIVER

<u>Note</u>		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5	Investeringsejendomme	<u>22.250.000</u>	<u>22.000.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>22.250.000</u>	<u>22.000.000</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>15.229.232</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>15.229.232</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>22.250.000</u>	<u>37.229.232</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	21.745.420
	Andre tilgodehavender	2.764	21.891
4	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	3.274.051
	Periodeafgrænsningsposter	<u>958.222</u>	<u>0</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>960.986</u>	<u>25.041.362</u>
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>71.475.093</u>	<u>0</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>6.151.578</u>	<u>3.099.367</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>78.587.657</u>	<u>28.140.729</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>100.837.657</u></u>	<u><u>65.369.961</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	15.000.000	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	13.469.162
Overført resultat	34.841.990	19.066.635
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>50.241.991</u>	<u>47.535.798</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>1.537.966</u>	<u>1.946.390</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<u>1.537.966</u>	<u>1.946.390</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.868.370	11.086.311
Deposita	<u>621.111</u>	<u>626.830</u>
7 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>11.489.481</u>	<u>11.713.141</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	217.940	216.668
Gæld til kreditinstitutter	1.136.391	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	157.580	179.402
4 Selskabsskat	42.715	3.407.063
Anden gæld	<u>36.013.593</u>	<u>371.499</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>37.568.219</u>	<u>4.174.632</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>49.057.700</u>	<u>15.887.773</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>100.837.657</u>	<u>65.369.961</u>
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2016	15.000.000	27.687.776	16.908.458	5.000.000	64.596.234
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Udbytte, egne aktier	0	0	133.330	0	133.330
Overført via resultatdisponeringen	0	-14.218.614	2.024.847	0	-12.193.767
Egenkapital pr. 1/1 2017	15.000.000	13.469.162	19.066.635	0	47.535.798
Ekstraordinært udbytte			-5.000.000		-5.000.000
Regulering ved fusion			-7.220		-7.220
Overført ved fusion		-13.469.162	13.469.162		0
Udloddet udbytte	0		0	0	0
Udbytte, egne aktier			133.330	0	133.330
Overført via resultatdisponeringen	0	0	7.180.083	400.000	7.580.083
Egenkapital pr. 31/12 2017	15.000.000	0	34.841.990	400.000	50.241.991

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Gager og lønninger	<u>325.000</u>	<u>240.000</u>
	I ALT	<u><u>325.000</u></u>	<u><u>240.000</u></u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 0 mod 0 i sidste regnskabsår.

<u>2</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	646.500
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>11.597.965</u>	<u>1.853.110</u>
	I ALT	<u><u>11.597.965</u></u>	<u><u>2.499.610</u></u>

<u>3</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>4.903.614</u>	<u>297.198</u>
	I ALT	<u><u>4.903.614</u></u>	<u><u>297.198</u></u>

<u>4</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			<u>2016</u>
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	
	Skyldig pr. 1/1 2017	3.407.063	1.946.390	0
	Betalt acontoskat	-5.239		
	Regulering, tidligere år		0	-22.448
	Skat af årets resultat	47.954	-360.470	597.452
	Refusion, sambeskatning	<u>-3.407.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2017	<u><u>42.715</u></u>	<u><u>1.537.966</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u><u>-360.470</u></u>	<u><u>575.004</u></u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	14.257.961	14.257.961	13.673.851
Tilgang i året	0	0	584.110
Tilgang i året, regulering vedr. tidl. År	-161.863	-161.863	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2017</b>	<u>14.096.098</u>	<u>14.096.098</u>	<u>14.257.961</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2017	7.742.039	7.742.039	7.526.149
Årets opskrivninger	0	0	215.890
Tilbageført opskrivninger ved afgang	0	0	0
Tilbageført opskrivninger ved værdiregulering	<u>411.863</u>	<u>411.863</u>	<u>0</u>
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017</b>	<u>8.153.902</u>	<u>8.153.902</u>	<u>7.742.039</u>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017</b>	<u>22.250.000</u>	<u>22.250.000</u>	<u>22.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser for markedsniveauet.

Ved fastlæggelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4,00%

#### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 4.450. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 50.242 til t.kr. 45.792.



## 6 Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Fisker Ejendomsselskab A/S er pr. 1. januar 2017 fusioneret med LL. Colbjørnsensgade 6-10 ApS samt Henef A/S.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.086.310	11.302.979
Deposita	<u>621.111</u>	<u>626.830</u>
I ALT	<u><u>11.707.421</u></u>	<u><u>11.929.809</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	217.940	216.668
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>217.940</u></u>	<u><u>216.668</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.332.001	9.843.656
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>9.332.001</u></u>	<u><u>9.843.656</u></u>

## 8 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 9.129.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabets har indgået renteswaps. Aktuell markedsværdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. -35.363, der er indregnet som en forpligtelse. Markedsværdi pr. 31. december 2016 udgjorde t.kr. -40.182.

10   Pantsætninger og  
      sikkerhedsstillelser

---

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.086, nominel .t.kr. 12.378 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 22.250.

Værdipapirer med en balanceværdi på t.kr. 71.475 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.