



www.addea.dk

Addea Roskilde
Vindingevej 10
4000 Roskilde

Addea København
Hammerensgade 1, 2.
1267 København K

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

FHS Ejendomme ApS

Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg
CVR-nr. 28 71 26 26

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19. november 2018

Søren Norup Pries
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for FHS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 19. november 2018

Direktion

Søren Norup Pries
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FHS Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FHS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 væsentligt 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.

Roskilde, den 19. november 2018

Addea Audit
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40143

Selskabsoplysninger

Selskabet	FHS Ejendomme ApS Brandsbjerg 6 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 28 71 26 26
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
	Stiftet: 2. maj 2005
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemsted: Kalundborg
Direktion	Søren Norup Pries, direktør
Revision	Addea Audit Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, deltagelse i projektudvikling vedrørende fast ejendom samt drive udlejningsvirksomhed og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FHS Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelse i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		338.860	333.993
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		338.860	333.993
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>140.000</u>	<u>101.936</u>
Resultat før finansielle poster		478.860	435.929
Finansielle omkostninger		<u>-145.340</u>	<u>-110.253</u>
Resultat før skat		333.520	325.676
Skat af årets resultat	2	<u>-73.551</u>	<u>-71.667</u>
Årets resultat		<u>259.969</u>	<u>254.009</u>
Foreslået udbytte		450.000	0
Overført resultat		<u>-190.031</u>	<u>254.009</u>
		<u>259.969</u>	<u>254.009</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.400.000	5.260.000
Materielle anlægsaktiver		<u>5.400.000</u>	<u>5.260.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.400.000</u>	<u>5.260.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		0	11.024
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>11.024</u>
Likvide beholdninger		<u>541.388</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>541.388</u>	<u>11.024</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.941.388</u></u>	<u><u>5.271.024</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		275.000	275.000
Overført resultat		1.586.600	1.776.631
Foreslået udbytte for regnskabsåret		450.000	0
Egenkapital	4	<u>2.311.600</u>	<u>2.051.631</u>
Hensættelse til udskudt skat		459.196	412.881
Hensatte forpligtelser i alt		<u>459.196</u>	<u>412.881</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.732.201	894.346
Deposita		80.100	80.100
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.812.301</u>	<u>974.446</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	116.000	63.000
Banker		0	1.562.733
Selskabsskat		42.635	27.862
Anden gæld		199.656	178.471
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>358.291</u>	<u>1.832.066</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.170.592</u>	<u>2.806.512</u>
Passiver i alt		<u>5.941.388</u>	<u>5.271.024</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	275.000	1.776.631	0	2.051.631
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-190.031</u>	<u>450.000</u>	<u>259.969</u>
Egenkapital 30. september 2018	<u>275.000</u>	<u>1.586.600</u>	<u>450.000</u>	<u>2.311.600</u>

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>140.000</u>	<u>100.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>140.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>1.936</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.936</u>
	<u><u>140.000</u></u>	<u><u>101.936</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.236	33.726
Årets udskudte skat	<u>46.315</u>	<u>37.941</u>
	<u><u>73.551</u></u>	<u><u>71.667</u></u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2017		<u>4.071.683</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>4.071.683</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2017		1.188.317
Årets værdireguleringer		<u>140.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2018		<u>1.328.317</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		<u><u>5.400.000</u></u>

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et afkastkrav på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	5.850.000	5.400.000	5.010.000
Ændring i dagsværdi	450.000	0	-390.000

4 Egenkapital

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	957.346	2.848.201	116.000	2.270.000
Deposita	80.100	80.100	0	0
	1.037.446	2.928.301	116.000	2.270.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, er der givet pant i grunde og bygninger.