

## **Fuks Ejendomme ApS**

Randersvej 27  
8800 Viborg  
CVR-nr. 31412854

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Bjarne Anton Fuks

## 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	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Fuks Ejendomme ApS  
Randersvej 27  
8800 Viborg

CVR-nr.: 31412854  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Bjarne Anton Fuks

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldboden 3C  
8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Fuks Ejendomme 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.

Viborg, den 09.03.2018

### Direktion

Bjarne Anton Fuks

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Fuks Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fuks Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### 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

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Viborg, den 09.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10822

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og udlejning af ejendomme, besidde anparter, drive formueadministration og investeringsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret givet et overskud på 4.747 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.878 t.kr.

### 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>Bruttotab</b>		<b>(9.999)</b>	<b>(12.914)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.758.069	1.880.300
Andre finansielle indtægter	1	32.707	26.305
Andre finansielle omkostninger		<u>(33.436)</u>	<u>(20.209)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.747.341</b>	<b>1.873.482</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(600)</u>	<u>4.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.746.741</u></b>	<b><u>1.877.982</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		530.000	517.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.208.069	1.363.300
Overført resultat		<u>8.672</u>	<u>(2.318)</u>
		<b><u>4.746.741</u></b>	<b><u>1.877.982</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.847.986	9.606.917
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.333	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>13.856.319</b>	<b>9.606.917</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.856.319</b>	<b>9.606.917</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		273.281	520.526
Udskudt skat		29.900	30.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>303.181</b>	<b>551.026</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.760	4.968
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.760</b>	<b>4.968</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.539</b>	<b>5</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>311.480</b>	<b>555.999</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.167.799</b>	<b>10.162.916</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.997.986	8.789.917
Overført overskud eller underskud		8.990	318
Forslag til udbytte for regnskabsåret		530.000	517.000
<b>Egenkapital</b>		<b>13.836.976</b>	<b>9.607.235</b>
Bankgæld		0	82.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.999	5.000
Anden gæld		325.824	467.870
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>330.823</b>	<b>555.681</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>330.823</b>	<b>555.681</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.167.799</b>	<b>10.162.916</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	8.789.917	318	517.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(517.000)
Årets resultat	0	4.208.069	8.672	530.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>12.997.986</b>	<b>8.990</b>	<b>530.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				9.607.235
Udbetalt ordinært udbytte				(517.000)
Årets resultat				4.746.741
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>13.836.976</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.915	24.517
Dagsværdireguleringer	792	1.788
	<b>32.707</b>	<b>26.305</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(2.360)	(4.500)
Regulering vedrørende tidligere år	2.960	0
	<b>600</b>	<b>(4.500)</b>
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	300.000	0
Tilgange	0	8.333
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>8.333</b>
Opskrivninger primo	9.306.917	0
Andel af årets resultat	4.758.069	0
Udbytte	(517.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.547.986</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.847.986</b>	<b>8.333</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Fuks Platanvej ApS	Viborg	ApS	100,0

## Noter

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i det pågældende selskab, der ejes direkte eller indirekte af selskabet.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter for dattervirksomhedens gæld til Danske Bank.

Bankgæld i Fuks Platanvej ApS pr. 31.12.2017 udgør 0 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt realiserede/urealiserede nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt realiserede/urealiserede nettokurstab vedrørende værdipapirer 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede værdipapirer, der måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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