

Fuks Platanvej ApS

Randersvej 27

8800 Viborg

CVR-nr. 31412897

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.03.2017

Dirigent

Navn: Bjarne Fuks

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fuks Platanvej ApS
Randersvej 27
8800 Viborg

CVR-nr.: 31412897
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Bjarne Anton Fuks

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Fuks Platanvej 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 02.03.2017

Direktion

Bjarne Anton Fuks

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fuks Platanvej ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fuks Platanvej ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Viborg, den 02.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning og drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i 2016 realiseret et driftsresultat på 2.907 t.kr., og et årsresultat efter skat på 1.880 t.kr.

Virksomhedens investeringsejendomme er pr. 31.12.2016 vurderet til 61.211 t.kr., hvilket er samme værdi som 31.12.2015 tillagt årets tilgange. Det betragter indehaverne som et realistisk skøn for ejendommens dagsværdi pr. 31.12.2016.

Balance pr. 31.12.2016 udviser en egenkapital på 9.607 t.kr. Det er en fremgang ift. 2015, hvor egenkapitalen var 8.012 t.kr.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold betragtes som tilfredsstillende. Ledelsens forventning til 2017 er et resultat på niveau med 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.069.072	2.918.951
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(20.310)
Personaleomkostninger	1	<u>(161.815)</u>	<u>(147.611)</u>
Driftsresultat		2.907.257	2.751.030
Andre finansielle indtægter	2	0	11.807
Andre finansielle omkostninger		<u>(690.257)</u>	<u>(674.300)</u>
Resultat før skat		2.217.000	2.088.537
Skat af årets resultat	3	<u>(336.700)</u>	<u>(309.513)</u>
Årets resultat		<u>1.880.300</u>	<u>1.779.024</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		517.000	285.000
Overført resultat		<u>1.363.300</u>	<u>1.494.024</u>
		<u>1.880.300</u>	<u>1.779.024</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		61.211.008	59.616.474
Materielle anlægsaktiver	4	61.211.008	59.616.474
 Anlægsaktiver		 61.211.008	 59.616.474
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		505.002	319.068
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	63.664
Andre tilgodehavender		0	215.898
Tilgodehavender		505.002	598.630
 Omsætningsaktiver		 505.002	 598.630
 Aktiver		 61.716.010	 60.215.104

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		8.789.917	7.426.617
Forslag til udbytte for regnskabsåret		517.000	285.000
Egenkapital		9.606.917	8.011.617
Udskudt skat		2.426.300	2.089.600
Hensatte forpligtelser		2.426.300	2.089.600
Gæld til realkreditinstitutter		43.700.208	44.090.531
Langfristede gældsforpligtelser	5	43.700.208	44.090.531
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	377.290	375.000
Bankgæld		1.939.345	2.594.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.668	36.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		520.526	353.145
Gæld til associerede virksomheder		0	16.082
Anden gæld		3.081.992	2.644.587
Periodeafgrænsningsposter		11.764	3.571
Kortfristede gældsforpligtelser		5.982.585	6.023.356
Gældsforpligtelser		49.682.793	50.113.887
Passiver		61.716.010	60.215.104
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	7.426.617	285.000	8.011.617
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(285.000)	(285.000)
Årets resultat	0	1.363.300	517.000	1.880.300
Egenkapital ultimo	300.000	8.789.917	517.000	9.606.917

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	157.213	143.280
Andre omkostninger til social sikring	4.602	4.331
	161.815	147.611
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.231
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	3.031
Øvrige finansielle indtægter	0	6.545
	0	11.807
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	336.700	309.513
	336.700	309.513
		Investerings
		-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		49.440.299
Tilgange		1.594.534
Kostpris ultimo		51.034.833
Dagsværdireguleringer primo		10.176.175
Dagsværdireguleringer ultimo		10.176.175
Regnskabsmæssig værdi ultimo		61.211.008

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme indeholdende 124 boliglejemål og 1 erhvervslokale i Randers. Det samlede areal udgør i alt 8.854 m². Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Noter

Følgende diskonteringsfaktorer er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Randers 4,26% (31.12.2015: 5,71%)

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 4,26% pr. 31.12.2016 (31.12.2015: 5,71%). En ændring i denne på 0,5% - point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 6.437 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at der i det kommende år kan ske fuld udleje
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2016
- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning der er lavere end de realiserede omkostninger i 2016 som følge af ledelsens forventninger hertil

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.913 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	377.290	375.000	43.700.208	41.777.149
	377.290	375.000	43.700.208	41.777.149

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fuks Ejendomme ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 61.211 t.kr.

Noter

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev på nom. 3.000.000 kr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 61.211 t.kr.

Der er afgivet selvskyldner kaution over for Fuks Ejendomme ApS mellemværende med Danske Bank. Kautionen er ulimiteret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

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 posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lejetab mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes for den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser samt låneomkostninger 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.