

# **FB Erhvervsejendomme ApS**

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg  
CVR-nr. 33 63 68 06

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.03.19

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

---

---

**Selskabet**

---

FB Erhvervsejendomme ApS  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 33 63 68 06  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Finn Bach

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Kronjylland

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for FB Erhvervsejendomme 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 8. marts 2019

**Direktionen**

Finn Bach

**Til kapitalejeren i FB Erhvervsejendomme ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for FB Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Viborg, den 8. marts 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb, salg, opførelse og udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et underskud, hvilket hovedsageligt kan henføres til dagsværdireguleringen af én ejendom.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -957.466 mod DKK 3.799.427 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 75.742.506.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, idet det er som forventet.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.205.219</b>	<b>6.191.840</b>
1	Personaleomkostninger	-1.268.903	-1.223.540
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>4.936.316</b>	<b>4.968.300</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.688.039	2.185.886
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>248.277</b>	<b>7.154.186</b>
	Finansielle indtægter	1.238.946	1.187.552
	Finansielle omkostninger	-2.694.303	-3.506.443
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.207.080</b>	<b>4.835.295</b>
2	Skat af årets resultat	249.614	-1.035.868
	<b>Årets resultat</b>	<b>-957.466</b>	<b>3.799.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-957.466	3.799.427
	<b>I alt</b>	<b>-957.466</b>	<b>3.799.427</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	155.623.700	155.514.669
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>155.623.700</b>	<b>155.514.669</b>
4	Andre tilgodehavender	7.000.000	7.000.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.000.000</b>	<b>7.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>162.623.700</b>	<b>162.514.669</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.212	29.914
	Andre tilgodehavender	33.297.242	32.045.103
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>33.319.454</b>	<b>32.075.017</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>30.116</b>	<b>30.277</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>33.349.570</b>	<b>32.105.294</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>195.973.270</b>	<b>194.619.963</b>

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	75.662.506	76.619.972
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>75.742.506</b>	<b>76.699.972</b>
	Hensættelser til udskudt skat	17.905.000	18.640.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.905.000</b>	<b>18.640.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	68.020.657	73.290.430
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>68.020.657</b>	<b>73.290.430</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.165.578	5.095.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.690.471	3.980.310
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	284.933	353.637
	Deposita	1.343.821	1.432.405
	Selskabsskat	479.386	2.325.868
	Anden gæld	23.314.874	12.802.341
	Periodeafgrænsningsposter	26.044	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.305.107</b>	<b>25.989.561</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>102.325.764</b>	<b>99.279.991</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>195.973.270</b>	<b>194.619.963</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	80.000	72.820.545	72.900.545
Forslag til resultatdisponering	0	3.799.427	3.799.427
Saldo pr. 31.12.17	80.000	76.619.972	76.699.972
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	80.000	76.619.972	76.699.972
Forslag til resultatdisponering	0	-957.466	-957.466
Saldo pr. 31.12.18	80.000	75.662.506	75.742.506

	2018	2017
	DKK	DKK

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	1.159.195	1.157.893
Pensioner	91.787	41.825
Andre omkostninger til social sikring	15.456	13.459
Andre personaleomkostninger	2.465	10.363
I alt	1.268.903	1.223.540
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**2. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	485.386	2.331.868
Årets regulering af udskudt skat	-735.000	-1.296.000
I alt	-249.614	1.035.868

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	98.667.956
Tilgang i året	4.797.070
Kostpris pr. 31.12.18	103.465.026
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	56.846.713
Dagsværdireguleringer i året	-4.688.039
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	52.158.674
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	155.623.700

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet driftsresultat på t.DKK 11.415 og en afkastprocent mellem 7,00%-8,00%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommenes beliggenhed, alder, ved-ligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### 4. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.18	7.000.000
Kostpris pr. 31.12.18	7.000.000

Selskabet har ydet BG Elementer, Rødby A/S et ansvarligt lån, som træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Lånet er rente- og afdragsfrit frem til 31.07.20.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	5.165.578	46.896.997	73.186.235	78.385.430
I alt	5.165.578	46.896.997	73.186.235	78.385.430

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 73.186, er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 155.624.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder viderefakturering af løn.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame samt administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskontoreringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.