

FB Erhvervsejendomme ApS

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.04.18

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 - 19 |

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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. marts 2018

Direktionen

Finn Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FB Erhvervsejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FB Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 20. marts 2018

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

Der er i årets løb solgt en ejendom, hvilket har bidraget positivt til årets resultat.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 3.799.427 mod DKK 1.065.895 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 76.699.971.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------------------|------------------|
| | 6.191.840 | 5.699.478 |
| Bruttofortjeneste | | |
| 1 Personaleomkostninger | -1.223.539 | -1.199.572 |
| | 4.968.301 | 4.499.906 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 2.185.886 | 114.638 |
| | 7.154.187 | 4.614.544 |
| Resultat af primær drift | | |
| Finansielle indtægter | 1.187.551 | 1.265.380 |
| Finansielle omkostninger | -3.506.443 | -4.539.815 |
| | 4.835.295 | 1.340.109 |
| Resultat før skat | | |
| 2 Skat af årets resultat | -1.035.868 | -274.214 |
| | 3.799.427 | 1.065.895 |
| Årets resultat | | |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 3.799.427 | 1.065.895 |
| I alt | 3.799.427 | 1.065.895 |

| AKTIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|----------------|---|--------------------|--------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Investeringsejendomme | 155.514.669 | 166.391.066 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 155.514.669 | 166.391.066 |
| 4 | Andre tilgodehavender | 7.000.000 | 46.600.000 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 7.000.000 | 46.600.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 162.514.669 | 212.991.066 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 29.914 | 59.395 |
| | Andre tilgodehavender | 32.045.103 | 30.892.055 |
| | Tilgodehavender i alt | 32.075.017 | 30.951.450 |
| | Likvide beholdninger | 30.276 | 33.124 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 32.105.293 | 30.984.574 |
| | Aktiver i alt | 194.619.962 | 243.975.640 |

| PASSIVER | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Overført resultat | 76.619.971 | 72.820.544 |
| | Egenkapital i alt | 76.699.971 | 72.900.544 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 18.640.000 | 19.936.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 18.640.000 | 19.936.000 |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 73.290.430 | 86.459.616 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 73.290.430 | 86.459.616 |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5.095.000 | 5.030.000 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 3.980.310 | 3.921.353 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 353.637 | 324.441 |
| | Deposita | 1.432.405 | 1.252.660 |
| | Selskabsskat | 2.325.868 | 0 |
| | Anden gæld | 12.802.341 | 54.151.026 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 25.989.561 | 64.679.480 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 99.279.991 | 151.139.096 |
| | Passiver i alt | 194.619.962 | 243.975.640 |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 | | | |
| Saldo pr. 01.01.16 | 80.000 | 71.754.649 | 71.834.649 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.065.895 | 1.065.895 |
| Saldo pr. 31.12.16 | 80.000 | 72.820.544 | 72.900.544 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 80.000 | 72.820.544 | 72.900.544 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 3.799.427 | 3.799.427 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 80.000 | 76.619.971 | 76.699.971 |

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.158.755 | 1.133.065 |
| Pensioner | 41.825 | 42.289 |
| Andre omkostninger til social sikring | 13.459 | 15.925 |
| Andre personaleomkostninger | 9.500 | 8.293 |
| I alt | 1.223.539 | 1.199.572 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 3 | 4 |

2. Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------------------|------------|---------|
| Årets aktuelle skat | 2.331.868 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | -1.296.000 | 295.000 |
| Regulering af skat fra tidligere år | 0 | -20.786 |
| I alt | 1.035.868 | 274.214 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 105.221.661 |
| Tilgang i året | 31.231 |
| Afgang i året | -6.584.936 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 98.667.956 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17 | 61.169.405 |
| Dagsværdireguleringer i året | 1.844.716 |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | -6.167.408 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17 | 56.846.713 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 155.514.669 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje og afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand 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. 01.01.17 | 7.000.000 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 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.

Bach Gruppen A/S har afgivet støtteerklæring omkring betaling af tilgodehavendet.

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.17 | Gæld i alt 31.12.16 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.095.000 | 52.417.672 | 78.385.430 | 91.489.616 |
| I alt | 5.095.000 | 52.417.672 | 78.385.430 | 91.489.616 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 78.385, er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 155.515.

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 omkostninger og løn samt gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsejendomme 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 diskonteringsfaktor 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 salgsomkostninger 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.