

FB Erhvervsejendomme ApS

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

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.03.16

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 16

Selskabet

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

Direktion

Finn Bach

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for FB Erhvervs-
ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-
siver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. marts 2016

Direktionen

Finn Bach

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i FB Erhvervsejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for FB Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 17. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	5.909.145	4.594.291
2	Personaleomkostninger	-1.190.079	-1.163.947
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.719.066	3.430.344
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-527.343	320.648
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	268.339	-614.002
	Resultat af primær drift	4.460.062	3.136.990
	Andre finansielle indtægter	1.309.876	316.018
	Andre finansielle omkostninger	-4.368.305	-3.915.691
	Resultat før skat	1.401.633	-462.683
3	Skat af årets resultat	-331.644	80.050
	Årets resultat	1.069.989	-382.633
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.069.989	-382.633
	I alt	1.069.989	-382.633

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	166.028.740	166.081.911
4	Materielle anlægsaktiver i alt	166.028.740	166.081.911
5	Andre tilgodehavender	46.600.000	46.600.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	46.600.000	46.600.000
	Anlægsaktiver i alt	212.628.740	212.681.911
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	246.339	172.705
	Andre tilgodehavender	29.829.810	30.337.021
	Tilgodehavender i alt	30.076.149	30.509.726
	Likvide beholdninger	24.147	27.795
	Omsætningsaktiver i alt	30.100.296	30.537.521
	Aktiver i alt	242.729.036	243.219.432

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	71.754.649	70.684.660
6	Egenkapital i alt	71.834.649	70.764.660
	Hensættelser til udskudt skat	19.349.000	19.368.000
	Hensatte forpligtelser i alt	19.349.000	19.368.000
	Gæld til realkreditinstitutter	91.530.025	97.190.931
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	91.530.025	97.190.931
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.030.000	4.536.000
	Gæld til kreditinstitutter	3.977.637	3.820.473
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	268.527	368.071
	Selskabsskat	295.644	0
	Anden gæld	50.443.554	47.171.297
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	60.015.362	55.895.841
	Gældsforpligtelser i alt	151.545.387	153.086.772
	Passiver i alt	242.729.036	243.219.432

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

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

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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til selskabets administration og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af ansvarligt lån, der måles til dagsværdi i balancen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med sidste år bestået af køb, salg, opførelse og udlejning af erhvervsejendomme.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.118.864	1.085.480
Pensioner	37.268	48.736
Andre omkostninger til social sikring	24.590	25.493
Personaleomkostninger i øvrigt	9.357	4.238
I alt	1.190.079	1.163.947

3. Skatter

Årets aktuelle skat	350.644	0
Årets udskudte skat	-19.000	-72.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-8.050
I alt	331.644	-80.050

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	104.499.801
Tilgang i året	474.172
Kostpris pr. 31.12.15	104.973.973
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	61.261.462
Dagsværdireguleringer i året	-206.695
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	61.054.767
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	166.028.740

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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 investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen 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 investeringsejendommen.

5. Andre tilgodehavender

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 31.12.14	46.600.000
Kostpris pr. 31.12.15	46.600.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	46.600.000

Selskabet har ydet BG Elementer, Rødby A/S et ansvarligt lån, som træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Lånet er ydet 1. januar 2013, og er rente- og afdragsfrit i 3 år.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	80.000	71.067.293
Forslag til resultatdisponering	0	-382.633
Saldo pr. 31.12.14	80.000	70.684.660
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	80.000	70.684.660
Forslag til resultatdisponering	0	1.069.989
Saldo pr. 31.12.15	80.000	71.754.649

6. Egenkapital - fortsat -

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	80.000	80.000	80.000	0
Indskudt ved stiftelse	0	0	0	80.000
Saldo, ultimo	80.000	80.000	80.000	80.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	5.030.000	70.847.826	96.560.025	101.726.931

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 96.560 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 166.029.