

**Fynbo Ejendomme ApS**

Sundbakken 5  
8700 Horsens

**CVR-nr. 34 21 96 56**

**Årsrapport for 2018**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 18/02 2019

---

Mette Fynbo  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 | 9           |
| Balance pr. 31. december 2018                   | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12          |
| Noter til årsrapporten                          | 13          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fynbo Ejendomme ApS  
Sundbakken 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 34 21 96 56  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Mette Fynbo  
Hans-Henrik Lauridsen

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fynbo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. januar 2019

### Direktion

Mette Fynbo

Hans-Henrik Lauridsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Fynbo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fynbo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 11. januar 2019

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 4.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 296.196, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.113.935.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fynbo Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, omkostninger til udlejningen og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i takt med at de indregnes. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 8 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid.



## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr.    | <u>2017</u><br>kr.    |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>386.516</b>        | <b>297.543</b>        |
| Finansielle indtægter                  | 1           | 21.203                | 20.890                |
| Finansielle omkostninger               | 2           | <u>(28.811)</u>       | <u>(30.470)</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>378.908</b>        | <b>287.963</b>        |
| Skat af årets resultat                 | 3           | <u>(82.712)</u>       | <u>(63.351)</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <u><b>296.196</b></u> | <u><b>224.612</b></u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                       |                       |
| Foreslået udbytte                      |             | 100.000               | 100.000               |
| Overført resultat                      |             | <u>196.196</u>        | <u>124.612</u>        |
|  |             | <u><b>296.196</b></u> | <u><b>224.612</b></u> |

**Balance pr. 31. december 2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr. | <u>2017</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme                        | 4           | 6.700.500          | 6.700.500          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b>6.700.500</b>   | <b>6.700.500</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b>6.700.500</b>   | <b>6.700.500</b>   |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |             | 1.434.750          | 1.413.547          |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>1.434.750</b>   | <b>1.413.547</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>373.397</b>     | <b>311.867</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b>1.808.147</b>   | <b>1.725.414</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b>8.508.647</b>   | <b>8.425.914</b>   |

**Balance pr. 31. december 2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>kr.      | <u>2017</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                 |             | 80.000                  | 80.000                  |
| Overført resultat                                  |             | 4.933.935               | 4.737.739               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |             | 100.000                 | 100.000                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>5.113.935</u></b> | <b><u>4.917.739</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       | 5           | 1.014.370               | 999.506                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>1.014.370</u></b> | <b><u>999.506</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.748.096               | 1.886.309               |
| Anden gæld   |             | 150.000                 | 150.000                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b><u>1.898.096</u></b> | <b><u>2.036.309</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 137.819                 | 137.819                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 210.216                 | 287.216                 |
| Selskabsskat                                       |             | 67.848                  | 0                       |
| Anden gæld   |             | 66.363                  | 47.325                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>482.246</u></b>   | <b><u>472.360</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>2.380.342</u></b> | <b><u>2.508.669</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>8.508.647</u></b> | <b><u>8.425.914</u></b> |
| Eventualposter mv.                                 | 7           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført</u><br><u>resultat</u> | <u>Foreslået ud-</u><br><u>bytte for regn-</u><br><u>skabsåret</u> | <u>I alt</u>     |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018           | 80.000                                | 4.737.739                          | 100.000  | 4.917.739        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                                     | 0                                  | (100.000)  | (100.000)        |
| Årets resultat                       | 0                                     | 196.196                            | 100.000  | 296.196          |
| <b>Egenkapital 31. december 2018</b> | <b>80.000</b>                         | <b>4.933.935</b>                   | <b>100.000</b>   | <b>5.113.935</b> |

## Noter til årsrapporten

|  | <u>2018</u>          | <u>2017</u>                 |
|--|----------------------|-----------------------------|
|  | kr.                  | kr.                         |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>                 |                      |                             |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder    | 21.203               | 20.890                      |
|  | <u><b>21.203</b></u> | <u><b>20.890</b></u>        |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                      |                             |
| Andre finansielle omkostninger                 | 28.811               | 30.470                      |
|  | <u><b>28.811</b></u> | <u><b>30.470</b></u>        |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                      |                             |
| Årets aktuelle skat                            | 67.848               | 48.488                      |
| Årets udskudte skat                            | 14.864               | 14.863                      |
|  | <u><b>82.712</b></u> | <u><b>63.351</b></u>        |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>       |                      | <u><b>Investerings-</b></u> |
|  |                      | <u><b>ejendomme</b></u>     |
| Kostpris 1. januar 2018                        |                      | 6.700.500                   |
| Kostpris 31. december 2018                     |                      | 6.700.500                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> |                      | <u><b>6.700.500</b></u>     |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør ca. 7 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 3 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 369 t.kr. Ejendommens forventede driftsresultat for det kommende år på 452 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 8 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for standardbeliggende industriejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2018 samt sammenligning med salg i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/8 \% = 12,5 \times 452 \text{ t.kr.} =) 5.647 \text{ t.kr.}$  i lighed med forventningerne og korrigeret for frasalg. Hertil tillægges værdien af ubebyggede grunde på 1.054 t.kr. således at den samlede regnskabsmæssige værdi udgør 6.701 t.kr.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate | (0,50)%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                               | 7,50           | 8,00         | 8,50          |
| Dagsværdi                                   | 7.147.200      | 6.700.500    | 6.306.353     |
| Ændring i dagsværdi                         | 446.700        | 0            | (394.147)     |



## Noter til årsrapporten

|   | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
|---|------------------|----------------|
|   | kr.              | kr.            |
| <b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>                 |                  |                |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018           | 999.506          | 984.643        |
| Hensat i året   | 14.864           | 14.863         |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b> | <b>1.014.370</b> | <b>999.506</b> |
| <br>  |                  |                |
| Materielle anlægsaktiver                              | 1.014.370        | 999.506        |
|   | <b>1.014.370</b> | <b>999.506</b> |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld             | Gæld              |                 | Restgæld         |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|
|                                | 1. januar 2018   | 31. december 2018 | Afdrag næste år | efter 5 år       |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.886.309        | 1.748.096         | 137.819         | 1.341.569        |
| Anden gæld                     | 150.000          | 150.000           | 0               | 150.000          |
|                                | <b>2.036.309</b> | <b>1.898.096</b>  | <b>137.819</b>  | <b>1.491.569</b> |

## 7 Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet hæfter solidarisk med det spaltende selskab Entreprenørfirmaet Eigil Fynbo A/S for de forpligtelser, der er på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den tilbageværende nettoværdi i selskabet.

Nettoværdi i selskabet er på t.kr. 2.548.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynbo Holding 3 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.748, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør t.kr. 6.701.