

Fynbo Ejendomme ApS

**Smedebakken 20
8700 Horsens**

CVR-nr. 34 21 96 56

Årsrapport for 2017

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 14/03 2018

Mette Fynbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fynbo Ejendomme ApS
Smedebakken 20
8700 Horsens

CVR-nr.: 34 21 96 56
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 5. marts 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 5. marts 2018

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 2017 udviser et overskud på kr. 224.612, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.917.739.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fynbo Ejendomme ApS for 2017 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 nettoomsætning, omkostninger til udlejningen og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		297.543	296
Finansielle indtægter	1	20.890	21
Finansielle omkostninger	2	<u>(30.470)</u>	<u>(30)</u>
Resultat før skat		287.963	287
Skat af årets resultat	3	<u>(63.351)</u>	<u>(63)</u>
Årets resultat		<u>224.612</u>	<u>224</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		100.000	100
Overført resultat		<u>124.612</u>	<u>124</u>
		<u>224.612</u>	<u>224</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.700.500	6.701
Materielle anlægsaktiver		<u>6.700.500</u>	<u>6.701</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.700.500</u>	<u>6.701</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.413.547	1.393
Tilgodehavender		<u>1.413.547</u>	<u>1.393</u>
Likvide beholdninger		<u>311.867</u>	<u>183</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.725.414</u>	<u>1.576</u>
Aktiver i alt		<u>8.425.914</u>	<u>8.277</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		4.737.739	4.612
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100
Egenkapital		<u>4.917.739</u>	<u>4.792</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	999.506	985
Hensatte forpligtelser i alt		<u>999.506</u>	<u>985</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.886.309	2.024
Anden gæld		150.000	150
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.036.309</u>	<u>2.174</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	137.819	138
Gæld til tilknyttede virksomheder		287.216	139
Anden gæld		47.325	49
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>472.360</u>	<u>326</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.508.669</u>	<u>2.500</u>
Passiver i alt		<u>8.425.914</u>	<u>8.277</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	4.613.127	100.000	4.793.127
Betalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	124.612	100.000	224.612
Egenkapital 31. december 2017	80.000	4.737.739	100.000	4.917.739

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	20.890	21
	<u>20.890</u>	<u>21</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	30.470	30
	<u>30.470</u>	<u>30</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	48.488	48
Årets udskudte skat	14.863	15
	<u>63.351</u>	<u>63</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		6.700.500
Kostpris 31. december 2017		6.700.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>6.700.500</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør ca. 9 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 4 % 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. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 308 t.kr. Ejendommenes 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 standard beliggende industriejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2017 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.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen 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 markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats 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 diskonteringsats	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Dagsværdi	7.089.287	6.700.500	6.379.312
Ændring i dagsværdi	388.787	0	(321.188)

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	984.643	970
Hensat i året	<u>14.863</u>	<u>15</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>999.506</u>	<u>985</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>999.506</u>	<u>985</u>
	<u>999.506</u>	<u>985</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.023.939	1.886.120	137.819	1.341.569
Anden gæld	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	<u>2.173.939</u>	<u>2.036.120</u>	<u>137.819</u>	<u>1.491.569</u>

7 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

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

Nettoværdi i selskabet er på t.kr. 2.548.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynbo Holding 3 ApS (Administrationselskab) 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. 2.024, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør t.kr. 6.701.