

FISKER+ EJENDOMME ApS

Klokkebakken 7
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Lotte Fisker Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FISKER+ EJENDOMME ApS Klokkebakken 7 8210 Aarhus V
	CVR-nr: 34877505
	Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8100 Aarhus C DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Fisker+ Ejendomme 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Aarhus, den 14/05/2016

Direktion

Lotte Jørgensen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er besluttet at fravælge revision for det kommende år.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 353 t.kr. Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 646 t.kr. pr. 31. december 2015.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter, regulering af ejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning og salg af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastsatserne fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostpris som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles 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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		433.038	287.835
Eksterne omkostninger		-1.694	-10.862
Ejendomsomkostninger		-116.958	-98.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	247.058	65.953
Bruttoresultat		561.444	244.709
Resultat af ordinær primær drift		561.444	244.709
Øvrige finansielle omkostninger		-119.261	-136.112
Ordinært resultat før skat		442.183	108.597
Skat af årets resultat	2	-89.100	-13.327
Årets resultat		353.083	95.270
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		353.083	95.270
I alt		353.083	95.270

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		6.403.922	6.156.864
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.403.922	6.156.864
Anlægsaktiver i alt		6.403.922	6.156.864
Likvide beholdninger		53.145	28.357
Omsætningsaktiver i alt		53.145	28.357
Aktiver i alt		6.457.067	6.185.221

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	4	80.000	80.000
Overført resultat		565.974	212.892
Egenkapital i alt		645.974	292.892
Hensættelse til udskudt skat		74.800	33.600
Hensatte forpligtelser i alt		74.800	33.600
Gæld til realkreditinstitutter		4.318.419	4.451.646
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	4.318.419	4.451.646
Gæld til realkreditinstitutter		101.847	100.476
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		126.480	120.457
Skyldig selskabsskat		47.909	8.619
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		159.650	144.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		981.988	1.033.031
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.417.874	1.407.083
Gældsforpligtelser i alt		5.736.293	5.858.729
Passiver i alt		6.457.067	6.185.221

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

1. Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,1%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale mv.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 1%-point, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med + 1.562 t.kr. / - 1.050 t.kr..

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	(47.900)	(8.619)-
Ændring af udskudt skat	(41.200)	(4.708)
	<u>(89.100)</u>	<u>(28.892)</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015	2014 kr.
Kostpris primo	5.933.989	3.362.309
Tilgang	0	2.571.680
Kostpris ultimo	5.933.989	5.933.989
Dagsværdireguleringer primo	222.875	156.922
Årets dagsværdiregulering	247.058	65.953
Dagsværdireguleringer ultimo	469.933	222.875
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.403.922	6.156.864

4. Registreret kapital mv.

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	212.891	292.891
Årets resultat	0	353.083	353.083
Egenkapital ultimo	80.000	565.974	645.974

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.420.266	101.847	4.318.419	3.882.136
	4.420.266	101.847	4.318.419	3.882.136