

FISKER+ EJENDOMME ApS

Klokkebakken 7
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er godkendt den

23/05/2018

Anders 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: 01/01/2017 - 31/12/2017 |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8100 Aarhus C DK Danmark |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Fisker+ 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Det er ledelsens vurdering, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Aarhus, den 23/05/2018

Direktion

Tom Fisker Jørgensen

Lotte Jørgensen

Anders Fisker Jørgensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 664 t.kr. Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 1.515 t.kr. pr. 31. december 2017.

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. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 444.104 | 441.701 |
| Eksterne omkostninger | | -44.291 | -5.009 |
| Ejendomsomkostninger | | -138.744 | -128.640 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1 | 794.255 | 90.197 |
| Bruttoresultat | | 1.055.324 | 398.249 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.055.324 | 398.249 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -217.613 | -148.957 |
| Ordinært resultat før skat | | 837.711 | 249.292 |
| Skat af årets resultat | 2 | -173.351 | -45.100 |
| Årets resultat | | 664.360 | 204.192 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 664.360 | 204.192 |
| I alt | | 664.360 | 204.192 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.288.374 | 6.494.119 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 7.288.374 | 6.494.119 |
| Anlægsaktiver i alt | | 7.288.374 | 6.494.119 |
| Likvide beholdninger | | 28.404 | 127.783 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 28.404 | 127.783 |
| Aktiver i alt | | 7.316.778 | 6.621.902 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | 4 | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 1.434.527 | 770.166 |
| Egenkapital i alt | | 1.514.527 | 850.166 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 247.400 | 83.600 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 247.400 | 83.600 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.337.959 | 4.216.887 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 5.337.959 | 4.216.887 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 44.139 | 101.847 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 0 | 132.803 |
| Skyldig selskabsskat | | 1.900 | 36.711 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 170.853 | 168.800 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 1.031.088 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 216.892 | 1.471.249 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.554.851 | 5.688.136 |
| Passiver i alt | | 7.316.778 | 6.621.902 |

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 4,3%. 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 + 2.209t.kr. / - 1.375 t.kr..

2. Skat af årets resultat

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|----------------------------------|------------------|-----------------|
| Aktuel skat | (9.900) | (36.300) |
| Korrektion aktuel skat sidste år | 349 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | (163.800) | (8.800) |
| | <u>(173.351)</u> | <u>(45.100)</u> |

3. Materielle anlægsaktiver i alt

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris primo | 5.933.989 | 5.933.989 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 5.933.989 | 5.933.989 |
| Dagsværdireguleringer primo | 560.130 | 469.933 |
| Årets dagsværdiregulering | 794.255 | 90.197 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 1.354.385 | 560.130 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.288.374 | 6.494.119 |

4. Registreret kapital mv.

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 80.000 | 770.167 | 850.167 |
| Årets resultat | 0 | 664.360 | 664.360 |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | 1.434.527 | 1.514.527 |

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|----------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 5.382.098 | 44.139 | 5.337.959 | 5.160.593 |
| | 5.382.098 | 44.139 | 5.337.959 | 5.160.593 |