

FISKER+ EJENDOMME ApS

Klokkebakken 7
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er godkendt den

21/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8100 Aarhus C DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Aarhus, den 21/05/2017

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 204 t.kr. Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 850 t.kr. pr. 31. december 2016.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		441.701	433.038
Eksterne omkostninger		-5.009	-1.694
Ejendomsomkostninger		-128.640	-116.958
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	90.197	247.058
Bruttoresultat		398.249	561.444
Resultat af ordinær primær drift		398.249	561.444
Øvrige finansielle omkostninger		-148.957	-119.261
Ordinært resultat før skat		249.292	442.183
Skat af årets resultat	2	-45.100	-89.100
Årets resultat		204.192	353.083
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		204.192	353.083
I alt		204.192	353.083

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		6.494.119	6.403.922
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.494.119	6.403.922
Anlægsaktiver i alt		6.494.119	6.403.922
Likvide beholdninger		127.783	53.145
Omsætningsaktiver i alt		127.783	53.145
Aktiver i alt		6.621.902	6.457.067

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	80.000	80.000
Overført resultat		770.166	565.974
Egenkapital i alt		850.166	645.974
Hensættelse til udskudt skat		83.600	74.800
Hensatte forpligtelser i alt		83.600	74.800
Gæld til realkreditinstitutter		4.216.887	4.318.419
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	4.216.887	4.318.419
Gæld til realkreditinstitutter		101.847	101.847
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		132.803	126.480
Skyldig selskabsskat		36.711	47.909
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		168.800	159.650
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.031.088	981.988
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.471.249	1.417.874
Gældsforpligtelser i alt		5.688.136	5.736.293
Passiver i alt		6.621.902	6.457.067

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 5,0%-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 + 1.601 t.kr. / - 1.073 t.kr..

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	(36.300)	(47.900)
Ændring af udskudt skat	(8.800)	(41.200)
	<u>(45.100)</u>	<u>(28.892)</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris primo	5.933.989	3.362.309
Tilgang	0	2.571.680
Kostpris ultimo	5.933.989	5.933.989
Dagsværdireguleringer primo	469.933	222.875
Årets dagsværdiregulering	90.197	247.058
Dagsværdireguleringer ultimo	560.130	469.933
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.494.119	6.156.864

4. Registreret kapital mv.

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	565.974	565.974
Årets resultat	0	204.192	353.083
Egenkapital ultimo	80.000	770.166	850.166

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.318.733	101.847	4.216.887	3.780.604
	4.318.733	101.847	4.216.887	3.780.604