

## Fosgrau Ejendomsudlejning ApS

Gl. Landevej 165, 7400 Herning

CVR-nr. 36 02 00 32

### Årsrapport for 2017

4. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2018

---

Flemming Fosgrau Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fosgrau Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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 - 31. december 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9. april 2018

### Direktionen

Flemming Fosgrau Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Fosgrau Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fosgrau Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 Etiske 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.

Herning, den 09. april 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Fosgrau Ejendomsudlejning ApS  
Gl. Landevej 165  
7400 Herning

CVR-nr.: 36 02 00 32  
Stiftet: 25. juni 2014  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Flemming Fosgrau Jørgensen

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

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

	2017	2016
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>46.120</b>	<b>128.355</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	190.000	32.880
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>236.120</b>	<b>161.235</b>
Andre finansielle indtægter	47.152	2.071
Finansielle omkostninger	1 -33.120	-32.523
<b>Resultat før skat</b>	<b>250.152</b>	<b>130.783</b>
Skat af årets resultat	2 -44.644	-28.517
<b>Årets resultat</b>	<b>205.508</b>	<b>102.266</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	205.508	102.266
	<b>205.508</b>	<b>102.266</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	3.250.000	3.060.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.250.000</b>	<b>3.060.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.250.000</b>	<b>3.060.000</b>
Andre tilgodehavender	0	4.344
Periodeafgrænsningsposter	3.963	3.883
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.963</b>	<b>8.227</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>45.229</b>	<b>10.690</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>49.192</b>	<b>18.917</b>
<b>Aktiver</b>	<b>3.299.192</b>	<b>3.078.917</b>

### Passiver

Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	868.757	663.249
<b>Egenkapital</b>	<b>918.757</b>	<b>713.249</b>
Hensættelse til udskudt skat	557.577	514.187
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>557.577</b>	<b>514.187</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.481.886	1.591.885
Anden gæld	40.212	33.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.522.098</b>	<b>1.625.485</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	75.276	100.162
Gæld til tilknyttede virksomheder	96.048	91.148
Anden gæld	129.436	34.686
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>300.760</b>	<b>225.996</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.822.858</b>	<b>1.851.481</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.299.192</b>	<b>3.078.917</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualforpligtelser	7	



## Noter til årsrapporten

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.646	2.762
Andre finansielle omkostninger	29.474	29.761
	<u>33.120</u>	<u>32.523</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.254	18.062
Regulering af udskudt skat	43.390	10.455
	<u>44.644</u>	<u>28.517</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	Overført resultat
		I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	663.249
Årets resultat	0	205.508
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>868.757</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 1.200.784 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.557.162, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.250.000.		
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Fosgrau Ejendomsudlejning ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder CleanXperten ApS og CleanXperten Holding ApS..

CleanXperten Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af CleanXperten Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendommen består af 3 butikslejemål beliggende i stueetagen og 2 beboelseslejligheder på 1 sal.

Investerings ejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Som afkastkrav er anvendt 6.5%.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalt forsikringspræmie vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.