



Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Fokus på den personlige kontakt

Engvej 2 | 8832 Skals | CVR: 19 95 21 93 | www.reviskals.dk

ÅRSRAPPORT 2018

Fast Ejendomsselskab ApS

Sct. Laurentii Vej 8
8800 Viborg

CVR nr. 36086564

Indsender:

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 4. juni 2019

Dirigent

Martin Fast Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Fast Ejendomsselskab ApS
Sct. Laurentii Vej 8
8800 Viborg

CVR-nr.:

36086564

Stiftelsesdato:

11.09.14

Hjemsted:

Viborg Kommune

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Direktion:

Martin Fast Jørgensen

Revisor:

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k2625

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Fast Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. juni 2019

Direktion:

Martin Fast Jørgensen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Viborg, den 4. juni 2019

Dirigent:

Martin Fast Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Fast Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fast Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. 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 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 4. juni 2019

Martin Anker Petersen, mne42285
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører, pengeinstitut, moderselskab og privatpersoner, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Der er afgivet hensigtserklæring om nødvendig kredit fra ultimativ anpartshaver frem til 30.06-2020. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig 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 årsregnskabet 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Aktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges ejendommen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdireguleringer af investeringsejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Selskabsskat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Passiver

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	92.193	69.021
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-444.119	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.963	12.492
Andre finansielle indtægter	0	29.116
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-17.558	-16.583
Andre finansielle omkostninger	-150.319	-146.919
Resultat før skat	-506.840	-52.873
2. Skat af årets resultat	52.589	23.900
ÅRETS RESULTAT	-454.251	-28.973
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-454.251	-28.973
Disponeret i alt	-454.251	-28.973

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018	2017
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	3.862.951	3.821.075
Materielle anlægsaktiver i alt	3.862.951	3.821.075
Anlægsaktiver i alt	3.862.951	3.821.075
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	357.254	320.391
Tilgodehavende selskabsskat	32.419	23.900
Udskudt skatteaktiv	20.170	0
Periodeafgrænsningsposter	0	11.528
Tilgodehavender i alt	409.843	355.819
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	6.592	31.101
Likvide beholdninger i alt	6.592	31.101
Omsætningsaktiver i alt	416.435	386.920
AKTIVER I ALT	4.279.386	4.207.995

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018	2017
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-800.607	-346.356
Egenkapital i alt	-750.607	-296.356
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	58.950	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.950	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.880.039	2.826.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.747	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	449.985	432.427
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.632.272	1.213.440
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.971.043	4.480.351
Gældsforpligtelser i alt	5.029.993	4.504.351
PASSIVER I ALT	4.279.386	4.207.995
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualforpligtelser		

Noter

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører, pengeinstitut, moderselskab og privatpersoner, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Der er afgivet hensigtserklæring om nødvendig kredit fra ultimativ anpartshaver frem til 30.06-2020. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

	2018	2017
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	32.419	23.900
Regulering af skat fra tidligere år	38.791	0
Regulering af udskudt skat	-18.621	0
	52.589	23.900

3. Materielle anlægsaktiver

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi

Der er anvendt et afkastkrav på 4,75 procent for ejendommen i Viborg, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 3.120.427 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 182.481 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 3.467.141 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -164.233 kr..

Der er anvendt et afkastkrav på 6,0 procent for ejendommen i Rønne, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 555.160 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 25.143 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 603.434 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -23.132 kr..

Dagværdimålingerne foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	0	0
--------------------	---	---

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.621.000 med pant i investeringsejendomme.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.863.

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2018 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.