

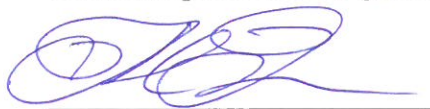
*FAST EJENDOMSSELSKAB ApS  
Sct. Laurentii Vej 8  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 36 08 65 64*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>29</sup>/<sub>09</sub>2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	FAST EJENDOMSSELSKAB ApS Sct. Laurentii Vej 8 8800 Viborg
	Telefon: 31 12 11 39
	CVR-nr.: 36 08 65 64
	Stiftet: 11. september 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Fast Jørgensen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Viborg Sct. Mathias Gade 68 8800 Viborg
<b>Advokat</b>	Advokathuset Gothersgade 2 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	SOLUTIONSWISE HOLDING ApS, Sct. Laurentii Vej 8, 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for FAST EJENDOMSSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29/05 2017

**Direktion**



Martin Fast Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i FAST EJENDOMSSSELKAB ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FAST EJENDOMSSSELKAB ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

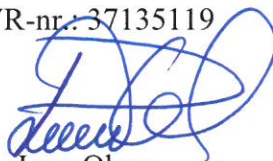
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 29/5 2017

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2016 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Dette skal ses i sammenhæng med, at ejendommen ikke har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for FAST EJENDOMSSELSKAB ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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.

### Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	63.100	0
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-35.664	-29.724
Andre eksterne omkostninger .....	-14.888	-8.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>12.548</b>	<b>-37.724</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>12.548</b>	<b>-37.724</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-52.280	52.280
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-39.732</b>	<b>14.556</b>
Andre finansielle indtægter .....	10.571	0
Andre finansielle omkostninger .....	-159.138	-145.968
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-188.299</b>	<b>-131.412</b>
Skat af årets resultat .....	-17.914	20.242
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-206.213</b>	<b>-111.170</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-206.213	-111.170
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-206.213</b>	<b>-111.170</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger .....	2.911.268	2.717.841
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.911.268</b>	<b>2.717.841</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.911.268</b>	<b>2.717.841</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	307.664	0
Selskabsskat .....	235	2.093
Andre tilgodehavender .....	0	5.277
Udskudt skatteaktiv .....	0	18.149
Periodeafgrænsningsposter .....	6.824	6.670
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>314.723</b>	<b>32.189</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.399</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>316.122</b>	<b>32.189</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.227.390</b>	<b>2.750.030</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	-317.383	-111.170
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-267.383</b>	<b>-61.170</b>
Prioritetsgæld.....	1.234.590	1.249.631
Deposita .....	24.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.258.590</b>	<b>1.249.631</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	62.000	56.000
Kreditinstitutter.....	815.984	367.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	424.594	390.148
Anden gæld.....	6.418	2.065
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	919.187	737.868
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.236.183</b>	<b>1.561.569</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.494.773</b>	<b>2.811.200</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.227.390</b>	<b>2.750.030</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

2016

2014/15

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabets egenkapital er tabt og er negativ med kr. 267.383. Det er ledelsens opfattelse, at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening. På baggrund heri anser ledelsen ikke going concern for nogen risiko og kreditorerklæring er afgivet.

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....	2.717.841
Tilgang i årets løb .....	193.427
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016 .....	2.911.268
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>2.911.268</u></b>

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom i Jylland. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 7%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7%.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	-111.170	-206.213	-317.383
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-61.170</b>	<b>-206.213</b>	<b>-267.383</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.296.590, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.911.268.

Herudover er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve på kr. 500.000.