

Fischer Ejendomme A/S

Kronprinsensvej 44
2000 Frederiksberg

CVR nr. 36 70 43 22

Årsrapport 2018

**Godkendt på generalforsamlingen
den 1. marts 2019**



Christian Fischer
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Fischer Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

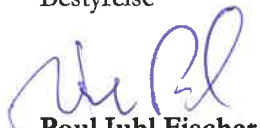
Frederiksberg, den 1. marts 2019

Direktion



Christian Fischer

Bestyrelse



Poul Juhl Fischer
Formand



Lilli Fischer



Christian Fischer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Fischer Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fischer Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 1. marts 2019

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080


Susanne Nielsen

Registreret revisor, CMA
mne35436

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Fischer Ejendomme A/S
Kronprinsensvej 44
2000 Frederiksberg

Telefon: 28 11 19 46
E-mail: cf@fischerejendomme.dk

CVR-nr.: 36 70 43 22
Stiftet: 1. april 2015
Kommune: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Poul Juhl Fischer
Lilli Fischer
Christian Fischer

Direktion

Christian Fischer

Pengeinstitut

Totalbanken Erhverv
Bredgade 95
5560 Aarup

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje aktier og anpartar i datterselskaber samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskaberne ejer investeringsejendomme som værdiansættes til dagsværdi. Da der indgår skøn ved værdiansættelsen er værdien af kapitalandelene behæftet med skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fischer Ejendomme A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

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.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 poster direkte på egenkapitalen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Gældsforpligtelser

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 TIL 31. DECEMBER

	2018	2017
BRUTTOTAB	-416.233	-188.398
1 Personaleomkostninger	-1.057.507	-446.842
DRIFTSRESULTAT	-1.473.740	-635.240
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	4.458.610	3.726.545
Andre finansielle indtægter	249	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.720.205	2.388.123
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-356.238	-537.038
Andre finansielle omkostninger	-910.497	-1.775.362
RESULTAT FØR SKAT	5.438.589	3.167.028
Beregnete skatter.....	-215.678	132.785
ÅRETS RESULTAT	5.222.911	3.299.813
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.093.006	-83.637.505
Overført resultat	2.129.905	86.937.318
DISPONERET I ALT	5.222.911	3.299.813

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2018	2017
AKTIVER		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.301.953	36.628.947
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	110.828.929	0
Deposita	43.515	33.621
Finansielle anlægsaktiver	126.174.397	36.662.568
ANLÆGSAKTIVER	126.174.397	36.662.568
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	1.257.074	67.107.509
Selskabsskat	0	249.050
Andre tilgodehavender.....	163.544	29.640.000
Periodeafgrænsningsposter	6.034	5.344
Tilgodehavender	1.426.652	97.001.903
Likvide beholdninger	1.029.530	2.120.993
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.456.182	99.122.896
AKTIVER	128.630.579	135.785.464

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2018	2017
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....	11.611.423	8.518.417
Overført resultat.....	87.819.179	85.689.274
3 EGENKAPITAL.....	99.930.602	94.707.691
Anden gæld.....	27.000.268	0
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	27.000.268	0
Kreditinstitutter.....	1.066	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.000	9.999
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.498.064	26.708.416
Selskabsskat.....	44.088	0
Anden gæld.....	114.313	14.350.394
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	32.178	8.964
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.699.709	41.077.773
GÆLDSFORPLIGTELSE	28.699.977	41.077.773
PASSIVER.....	128.630.579	135.785.464

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Ejerforhold

NOTER

	2018	2017
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	834.591	377.039
Pensioner.....	216.243	67.038
Andre omkostninger til social sikring.....	6.673	2.765
	1.057.507	446.842
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	1.850.530	1.880.530
Tilgang i årets løb.....	0	50.000
Afgang i årets løb.....	0	-80.000
	1.850.530	1.850.530
Værdiregulering, primo.....	34.778.417	91.915.922
Årets resultatandele.....	4.558.099	3.716.350
Periodens opskrivning til indre værdi.....	614.907	102.975
Udloddet udbytte.....	-26.500.000	0
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele.....	0	-60.956.830
	13.451.423	34.778.417
Værdiregulering 31. december 2018.....	15.301.953	36.628.947

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

	Ejerandel i %	Selskabskapital	Egenkapital	Resultat
Vandgranen ApS	100	80.000	-583.600	-340.119
Ravnsbjerggårdsvej ApS	100	80.000	8.056.683	2.667.995
Bladhusene ApS	100	80.000	-957.581	-369.336
Mosegårdshaven ApS	100	80.000	194.035	288.583
Sønderbyvej Ejendomme ApS	100	80.000	6.973.797	2.283.539
LR Etape 1	100	50.000	77.437	27.437

Alle selskaber har hjemsted i Frederiksberg Kommune

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.518.417	3.093.006	11.611.423
Overført resultat	85.689.274	2.129.905	87.819.179
	<u>94.707.691</u>	<u>5.222.911</u>	<u>99.930.602</u>

Kapitalen på kr. 500.000 er fordelt på 2.000 stk. á kr. 250.

	Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld.....	27.000.268	0
	<u>27.000.268</u>	<u>0</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders mellemværende med kreditinstitutter, som pr. 31. december 2018 udgør i alt t.kr. 119.972.
Huslejeforpligtelser:	Månedlig leje kr. 16.292 med 3 måneders opsigelse.
Leasingforpligtelser:	Månedlig ydelse kr. 5.976, restløbetid 22 måneder.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2018 kr. 44.088. Eventuelle korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor de tilknyttede selskaber Vandgranen ApS og Bladhusene ApS.

NOTER**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Årup Entreprenørforretning ApS, Kirkegade 26, 5560 Aarup
CFischer Holding ApS, Kronprinsensvej 44, 2000 Frederiksberg

1. marts 2019

SN/LB/1