

Fischer Ejendomme A/S

Frederiksberg Allé 8A, st.
1820 Frederiksberg C

CVR nr. 36 70 43 22

Årsrapport 2017

**Godkendt på generalforsamlingen
den 2018**

Christian Fischer
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 20. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 20. april 2018

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17 87 10 80

Susanne Nielsen
Registreret revisor, CMA
mne35436

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fischer Ejendomme A/S Frederiksberg Allé 8A, st. 1820 Frederiksberg C
	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 anparter 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 2017 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”.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 a'contoskatter.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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

	2017	2016
BRUTTOTAB	-188.398	-210.071
1 Personaleomkostninger	-446.842	0
DRIFTSRESULTAT	-635.240	-210.071
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	3.726.545	92.099.099
Andre finansielle indtægter	0	58
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.388.123	1.312.082
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-537.038	0
Andre finansielle omkostninger	-1.775.362	-1.392.651
RESULTAT FØR SKAT	3.167.028	91.808.517
Beregnete skatter.....	132.785	27.078
ÅRETS RESULTAT	3.299.813	91.835.595
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-83.637.505	92.155.922
Overført resultat	86.937.318	-320.327
DISPONERET I ALT	3.299.813	91.835.595

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2017	2016
AKTIVER		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.628.947	93.796.452
Udskudt skatteaktiv	0	29.740
Deposita	33.621	0
Finansielle anlægsaktiver	36.662.568	93.826.192
ANLÆGSAKTIVER	36.662.568	93.826.192
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	67.107.509	81.854.218
Selskabsskat	249.050	0
Andre tilgodehavender	29.640.000	0
Periodeafgrænsningsposter	5.344	0
Tilgodehavender	97.001.903	81.854.218
Likvide beholdninger	2.120.993	53.122
OMSÆTNINGSAKTIVER	99.122.896	81.907.340
AKTIVER	135.785.464	175.733.532

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2017	2016
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....	8.518.417	92.155.922
Overført resultat.....	85.689.274	-1.248.044
3 EGENKAPITAL.....	94.707.691	91.407.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9.999	9.999
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	26.708.416	0
Anden gæld.....	14.350.394	84.315.655
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	8.964	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	41.077.773	84.325.654
GÆLDSFORPLIGTELSE	41.077.773	84.325.654
PASSIVER.....	135.785.464	175.733.532
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Ejerforhold		

NOTER

	2017	2016
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	0
Lønninger.....	377.039	0
Pensioner.....	67.038	0
Andre omkostninger til social sikring.....	2.765	0
	<hr/>	<hr/>
	446.842	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2017	2016
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	1.880.530	400.000
Tilgang i årets løb	50.000	1.480.530
Afgang i årets løb.....	-80.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	1.850.530	1.880.530
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo.....	91.915.922	-347.953
Årets resultatandele	3.716.350	92.736.262
Periodens opskrivning til indre værdi.....	102.975	-472.387
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele	-60.956.830	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2017	34.778.417	91.915.922
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	36.628.947	93.796.452
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

	Ejerandel i %	Selskabskapital	Egenkapital	Resultat
Vandgranen ApS	100	80.000	-243.480	-49.022
Ravnsbjerggårdsvej ApS	100	80.000	31.888.689	1.817.861
Bladhusene ApS	100	80.000	-588.245	-77.410
Mosegårdshaven ApS	100	80.000	-94.548	23.457
Sønderbyvej Ejendomme ApS	100	80.000	4.690.258	2.001.464
LR Etape 1	100	50.000	-	-

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	92.155.922	-83.637.505	8.518.417
Overført resultat	-1.248.044	86.937.318	85.689.274
	<u>91.407.878</u>	<u>3.299.813</u>	<u>94.707.691</u>

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

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Kaution for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter t.kr. 89.205.
Huslejeforpligtelser:	Månedlig leje kr. 13.744 med 3 måneders opsigelse.
Leasingforpligtelser:	Månedlig ydelse kr. 5.976, restløbetid 34 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 2017 kr. 0. Eventuelle korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

6 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, Frederiksberg Alle 8 A, st., 1820 Frederiksberg C

20. april 2018

KJ/SN/BK/1