

Fisker + Gunnertoft ApS

Klokkebakken 7
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/05/2019

Anders Fisker Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Fisker + Gunnertoft ApS

Klokkerbakken 7

8210 Aarhus V

e-mailadresse: lotteoganders@yahoo.dk

CVR-nr: 38150448

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 31. oktober 2016 - 31. december 2017 for Fisker + Gunnertoft ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

AARHUS V, den 18/05/2019

Direktion

Jakob Døssing Gunnertoft

Anders Fisker Jørgensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 150 t.kr. Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 324 t.kr. pr. 31. december 2018.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige 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 årsrapporten 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. Der indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter, regulering af ejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning og salg af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

L lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastsatserne fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostpris som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		598.980	431.377
Eksterne omkostninger		-2.920	-18.506
Ejendomsomkostninger		-146.765	-100.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-23.983	23.496
Bruttoresultat		425.313	335.982
Øvrige finansielle omkostninger		-223.649	-182.388
Ordinært resultat før skat		202.383	153.594
Skat af årets resultat	2	-51.286	-29.700
Årets resultat		150.378	123.894
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		150.378	123.894
I alt		150.378	123.894

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		11.055.398	11.079.381
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.055.398	11.079.381
Anlægsaktiver i alt		11.055.398	11.079.381
Andre tilgodehavender		2.148	2.148
Tilgodehavender i alt		2.148	
Likvide beholdninger		238.070	3.757
Omsætningsaktiver i alt		240.218	5.905
Aktiver i alt		11.295.616	11.085.286

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		274.272	123.894
Egenkapital i alt		324.272	173.894
Gæld til realkreditinstitutter		8.234.937	8.305.024
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.234.937	8.305.024
Gæld til realkreditinstitutter		70.088	69.904
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.814.445	1.744.658
Skyldig selskabsskat		51.500	29.700
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		225.115	208.972
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		575.259	553.134
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.736.407	2.606.368
Gældsforpligtelser i alt		10.971.344	10.911.392
Passiver i alt		11.295.616	11.085.286

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	123.894	173.894
Årets resultat	0	150.378	150.378
Egenkapital, ultimo	50.000	274.272	324.272

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 3,90% - 4,25%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale mv.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændret med +/- 1%-point, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med - 2.207 t.kr. / 3.677 t.kr.

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	51.500	29.700
Regulering vedrørende tidligere år	(214)	0
	<u>51.286</u>	<u>29.700</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	11.055.885
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>11.055.885</u>
Dagsværdireguleringer primo	23.496
Årets regulering	(23.983)
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(487)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.055.398</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.305.025	70.088	8.234.937	7.953.155
	8.305.025	70.088	8.234.937	7.953.155