

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

FGC Ejendom ApS

Sjællandsgade 101, 7400 Herning

CVR-nr. 38 74 80 09

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20/6 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9 - 10
Noter til årsrapporten	11 - 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for FGC Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet for 2018 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. juni 2019

Direktion

Thomas Frøhlich

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i FGC Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for FGC Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. juni 2019

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor
mne28747

Selskabsoplysninger

Selskabet

FGC Ejendom ApS
c/o Thomas Frøhlich
Sjællandsgade 101
7400 Herning

CVR-nr.: 38 74 80 09
Hjemsteds-
kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Frøhlich

Revisor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 1.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 769.087 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsrapporten for FGC Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i regnskabspraksis

Grunde og bygninger (Investerings ejendomme) måles til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Praksisændringen sker, da det efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen vurderes for 2017 at være DKK 0. Værdireguleringen i 2018 er et udtryk for optimering af ejendommens drift gennemført i 2018. Sammenligningstillene i posten grunde og bygninger er derfor ikke tilpasset den ændrede praksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Finansielle poster

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

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.

Selskabet indgår i sambeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2018 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 9 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til en reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 acontoskatter.

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 under-skud, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(12 mdr.)	(6 mdr.)
Bruttofortjeneste		262.904	140.250
Værdiregulering af investeringsejendomme		789.807	-13.397
Resultat før finansielle poster		1.052.711	126.853
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-66.680	-30.102
Ordinært resultat før skat		986.031	96.751
Skat af årets resultat		-216.944	-21.285
Årets resultat		769.087	75.466
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Overført resultat		719.087	25.466
Disponeret i alt		769.087	75.466

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsjendomme		2.921.000	2.137.693
Materielle anlægsaktiver	1	2.921.000	2.137.693
Anlægsaktiver		2.921.000	2.137.693
Tilgodehavender fra salg		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.500	0
Periodeafgrænsningsposter		10.077	10.066
Tilgodehavender		44.577	10.066
Likvide beholdninger		64.030	42.270
Omsætningsaktiver		108.607	52.336
Aktiver i alt		3.029.607	2.190.029

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		744.553	25.466
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital	2	844.553	125.466
Hensættelse til udskudt skat		197.300	10.318
Hensatte forpligtelser		197.300	10.318
Prioritetsgæld		1.480.747	1.563.350
Deposita		162.125	157.403
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.642.872	1.720.753
Kortfristet del af langfristet gæld		85.000	84.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.250	7.000
Skyldig selskabsskat		29.962	10.967
Anden gæld		216.670	220.925
Kortfristede gældsforpligtelser		344.882	333.492
Gældsforpligtelser		1.987.754	2.054.245
Passiver i alt		3.029.607	2.190.029
Medarbejderforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	2.151.090
Årets tilgang	0
Årets afgang	-6.500
Kostpris 31. december	<u>2.144.590</u>
Værdireguleringer 1. januar	-13.397
Årets værdiregulering	789.807
Værdireguleringer 31. december	<u>776.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.921.000</u>

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Ved fastsættelse af markedsværdien er der anvendt en afkastprocent på 9 %.

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2018 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	484.410	2.629.000	-292.000
0,50%	622.410	2.767.000	-154.000
0,00%	776.410	2.921.000	0
-0,50%	948.410	3.093.000	172.000
-1,00%	1.141.410	3.286.000	365.000

Noter til årsrapporten

2 Egenkapital	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	25.466	50.000	125.466
Årets resultat		769.087		769.087
Udbetalt udbytte			-50.000	-50.000
Henlagt til udbytte		-50.000	50.000	0
Egenkapital 31. december	50.000	744.553	50.000	844.553

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Forfalder efter 5 år	1.120.747	1.207.350
Mellem 1 og 5 år	360.000	356.000
Langfristet del	1.480.747	1.563.350
Inden for 1 år	85.000	84.000
	1.565.747	1.647.350

4 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet en direktion, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen. Den samlede forpligtelse for de sambeskattede selskaber pr. 31. december 2018 er endnu ikke opgjort. For yderligere oplysninger henvises der til administrationselskabet Globus Invest ApS' årsregnskab for 2018, når dette bliver aflagt.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til SparNord på DKK 1,6 mio. er der afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 2,9 mio.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Frøhlich

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-836157617441

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-06-20 20:04:04Z

NEM ID 

Jens Olav Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-06-20 20:41:10Z

NEM ID 

Thomas Frøhlich

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-836157617441

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-06-20 20:49:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6QD1E-0XZJ7-IAKL2-DU6AQ-1V2B-GE0BI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>