

FOG ANLÆG A/S

Kærup Industrivej 12
4100 Ringsted

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

17/05/2018

Torbjørn Malmsteen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FOG ANLÆG A/S
Kærup Industrivej 12
4100 Ringsted

CVR-nr: 80993218
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fog Anlæg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 17/05/2018

Direktion

Henrik Christiansen

Bestyrelse

Jesper Lok
(formand)

Henrik Christiansen

Torbjørn Malmsteen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FOG ANLÆG A/S

Konklusion

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 regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for FOG ANLÆG A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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 afdække 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.

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.

Hellerup, 17/05/2018

Martin Lunden , mne32209
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Stine Würtz Strunge , mne40046
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære hovedaktivitet er udlejning af egne og lejede ejendomme og inventar, primært til egne supermarkeder beliggende på Sydsjælland, sekundært til fremmede lejere.

Årets resultat

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 811. Resultatet er utilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt sin egenkapital. Moderselskabet vil understøtte selskabet med nødvendig likviditet.

Driftsrisici

Driftsrisici knytter sig udelukkende til ejendomsdrift. Derudover har selskabet ingen væsentlige driftsrisici.

Finansielle risici

Selskabet har ingen væsentlige finansielle risici.

Fremtiden

Ledelsen forventer et forbedret resultat i 2018.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i det efterfølgende.

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 eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultat-opgørelsen.

Resultatopgørelse

Omsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra selskabets ejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsskatter og omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing samt kursregulering på værdipapirer.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat samt eventuelle reguleringer vedrørende tidligere år, 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.

Udskudt skat indregnes efter gældsmetoden og omfatter alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførbare skattemæssige underskud, indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at aktivet vil blive udnyttet. Udskudt skat måles efter gældende skatteregler og med den skattesats, der forventes at være gældende, når de midlertidige forskelle udlignes. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatserne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Mahia 17 aps og dette selskabs danske koncernforbundne virksomheder, og med Mahia 17 aps som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til løn, materialer og vedligeholdelse m.v.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider dog, maksimalt:

Bygninger:	33 år
Installationer:	10-20 år
Lager- og butiksinventar:	7-10 år

Bygningsinvesteringer med en anskaffelsespris under t.kr. 100 og øvrige materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris under t.kr. 25 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielt leasede aktiver indregnes i balancen og afskrives efter samme retningslinier som ejede aktiver af samme art. Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser. Leasingydelsens rentedel indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger.

Avance og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. I balancen indregnes den forholdsmæssige andel af disse virksomheders regnskabsmæssige indre værdi, reduceret med koncerninterne avancer og med tillæg af goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af disse virksomheders regnskabsmæssige resultat efter eliminering af koncerninterne fortjenester og med fradrag af afskrivning på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til den værdi, hvortil de efter en individuel vurdering skønnes at indgå med. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn på balancedagen over de udgifter, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til leverandører og tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		3.144.401	2.751.904
Eksterne omkostninger		-719.291	-849.053
Bruttoresultat		2.425.110	1.902.851
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-1.180.646	-1.138.469
Resultat af ordinær primær drift		1.244.464	764.382
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-115.070	290.126
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.010.207	-4.249.096
Ordinært resultat før skat		-880.813	-3.194.588
Skat af årets resultat	3	69.983	-1.528.504
Årets resultat		-810.830	-4.723.092
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-115.070	290.126
Overført resultat		-695.760	-5.013.218
I alt		-810.830	-4.723.092

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		18.539.162	23.154.298
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.768	64.739
Materielle anlægsaktiver i alt	4	18.591.930	23.219.037
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.949.561	56.064.631
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	55.949.561	56.064.631
Anlægsaktiver i alt		74.541.491	79.283.668
Andre tilgodehavender		1.504.144	261.849
Tilgodehavender i alt		1.504.144	261.849
Omsætningsaktiver i alt		1.504.144	261.849
Aktiver i alt		76.045.635	79.545.517

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.030.000	1.030.000
Reserve for opskrivninger		6.865.395	6.980.465
Overført resultat		-36.602.488	-35.906.728
Egenkapital i alt		-28.707.093	-27.896.263
Gæld til realkreditinstitutter		11.331.521	24.339.140
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	11.331.521	24.339.140
Gæld til realkreditinstitutter		989.257	1.213.026
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.865	60.314
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		91.366.382	81.419.434
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		238.342	192.049
Deposita		812.361	217.817
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		93.421.207	83.102.640
Gældsforpligtelser i alt		104.752.728	107.441.780
Passiver i alt		76.045.635	79.545.517

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.030.000	6.980.465	-35.906.728	-27.896.263
Årets resultat	0	-115.070	-695.760	-810.830
Egenkapital, ultimo	1.030.000	6.865.395	-36.602.488	-28.707.093

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger og bygningsinstallationer	1.115.135	1.115.135
Driftsmateriel og inventar	65.511	23.334
I alt	1.180.646	1.138.469

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
I regnskabsposten indgår:		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.121.980	3.786.915

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Årets aktuelle skat	-69.983	0
Årets regulering af udskudt skat	0	1.528.504
I alt	-69.983	1.528.504

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Driftsma- teriel og inventar
Kr.		
Kostpris primo	58.587.491	7.547.920
Tilgang til kostpris	0	53.541
Afgang til kostpris	-21.248.426	-7.520.804
Kostpris ultimo	37.339.065	80.657
Af- og nedskrivninger primo	-35.433.194	-7.483.182
Årets af- og nedskrivninger	-1.115.135	-65.511
Afgang vedrørende afhændede aktiver	17.748.426	7.520.804
Af- og nedskrivninger ultimo	-18.799.903	-27.889
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.539.162	52.768

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapital- andele i datter- virksomheder
Kr.	
Kostpris primo	49.084.166
Kostpris ultimo	49.084.166
Opskrivninger primo	6.980.465
Årets opskrivning	-115.070
Opskrivninger ultimo	6.865.395
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.949.561

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

Nærumvænge Torv 18 ApS, 100%

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Indenfor 1 år	989.257	1.213.026
Mellem 1 og 5 år	3.836.932	5.482.675
Efter 5 år	7.494.589	18.856.465
I alt	12.320.778	25.552.166

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt sin egenkapital. Moderselskabet har givet en støtteerklæring. Som følge heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

8. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet nogen betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Til sikkerhed for bankengagement		
Ejerpantebreve	5.210.000	2.385.000
Til sikkerhed for prioritetslån	12.320.778	25.552.166
Tinglyst pant i grunde og bygninger samt driftsmateriel med bogførte værdier på:		
Grunde og bygninger	18.539.163	23.154.298
Tinglyste pantebreve	18.370.000	18.370.000

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Dagrofa aps, Kærup Industrivej 12, 4100 Ringsted.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter: Forpagtnings- og huslejeindtægter samt forrentning af mellemværende.

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:

Dagrofa aps, Kærup Industrivej 12, 4100 Ringsted, CVR nr. 38714295.

11. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Der har i 2017 været samhandel med Dagrofa aps, hvilket har udgjort størstedelen af selskabets omsætning. Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.