

FOG ANLÆG A/S

Kærup Industrivej 12
4100 Ringsted

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

11/05/2016

Torbjørn Malmsteen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Hoved- og nøgletal	7
--------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	15
----------------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FOG ANLÆG A/S
Kærup Industrivej 12
4100 Ringsted

CVR-nr: 80993218
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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 11/05/2016

Direktion

Henrik Christiansen
Koncernøkonomidirektør

Bestyrelse

Per Thau
(formand)

Henrik Christiansen

Torbjørn Malmsteen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FOG ANLÆG A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FOG ANLÆG A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, 11/05/2016

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Jørgen Antonsen
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. 7.704. 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Fremtiden

Ledelsen forventer et forbedret resultat i 2016.

Hoved- og nøgletal

Set over en fem-årig periode kan virksomhedens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

T. kr.	2011	2012	2013	2014	2015
Resultatopgørelse:					
Indtægter i alt	1.407	17.205	9.191	7.266	5.049
Bruttoresultat (resultat før afskrivninger)	-638	2.507	8.980	2.992	4.196
Resultat af primær drift	-5.630	-2.604	4.618	62	-4.336
Finansielle poster, netto	-2.811	-1.845	-565	-425	-4.334
Resultat før skat	-8.441	-4.449	-4.053	-363	-8.670
Årets resultat	-6.498	-3.106	5.960	533	-7.704
Balance:					
Anlægsaktiver	88.664	154.317	145.599	109.432	80.132
Egenkapital	-18.858	-21.964	-16.004	-15.471	-23.173
Langfristede gældsforpligtelser	30.707	27.469	51.557	35.958	25.764
Balancesum	95.863	166.022	145.814	111.048	82.865
Nøgletal					
Afkastningsgrad	Neg.	Neg.	3,2%	0,1%	-5,2%
Overskudsgrad	Neg.	Neg.	50,2%	0,9%	-85,9%
Egenkapital forrentning	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Soliditetsgrad	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med den Danske Finansanalytikeres forenings "Anbefalinger og nøgletal 2010".

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre 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 finansiel 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 Dagrofa aps og dette selskabs danske koncernforbundne virksomheder, og med Dagrofa aps som administrationsselskab. 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:

Grunde og bygninger:

Bygninger:	33 år
Boliger:	50 år
Installationer:	10-20 år

Driftsmateriel og inventar:

Lager- og butiksinventar:	7-10 år
Transportmateriel:	5 år
Kontorinventar og maskiner:	3-5 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 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 nominal værdi.

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100) / Nettoomsætning

Afkastningsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100) / Samlede aktiver

Soliditetsgrad = (Egenkapital ultimo x 100) / Samlede aktiver

Forrentning af egenkapital = (Årets resultat x 100) / Gennemsnitlig egenkapital

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		5.049.424	7.266.000
Eksterne omkostninger		-853.691	-4.274.000
Bruttoresultat		4.195.733	2.992.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-8.531.853	-2.930.000
Resultat af ordinær primær drift		-4.336.120	62.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		524.813	4.426.000
Andre finansielle indtægter	2	295	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-4.858.683	-4.851.000
Ordinært resultat før skat		-8.669.695	-363.000
Skat af årets resultat	4	965.582	896.000
Årets resultat		-7.704.113	533.000
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		524.813	3.614.000
Overført resultat		-8.228.926	-3.081.000
I alt		-7.704.113	533.000

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		24.269.432	54.050.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		88.072	133.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	24.357.504	54.183.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.774.505	55.249.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	55.774.505	55.249.000
Anlægsaktiver i alt		80.132.009	109.432.000
Udskudte skatteaktiver		1.163.394	183.000
Tilgodehavende skat		365.110	380.000
Andre tilgodehavender		287.310	544.000
Tilgodehavender i alt		1.815.814	1.107.000
Likvide beholdninger		917.280	509.000
Omsætningsaktiver i alt		2.733.094	1.616.000
Aktiver i alt		82.865.103	111.048.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.030.000	1.030.000
Reserve for opskrivninger		6.690.339	6.166.000
Overført resultat		-30.893.510	-22.667.000
Egenkapital i alt		-23.173.171	-15.471.000
Gæld til realkreditinstitutter		25.556.355	35.958.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	25.556.355	35.958.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.385.520	1.406.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.639	20.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		69.678.157	88.929.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		331.603	206.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		80.481.919	90.561.000
Gældsforpligtelser i alt		106.038.274	126.519.000
Passiver i alt		82.865.103	111.048.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.030.000	6.166.000	-22.667.000	-15.471.000
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	0	-474	2.416	1.942
Årets resultat	0	524.813	-8.228.926	-7.704.113
Egenkapital, ultimo	1.030.000	6.690.339	-30.893.510	-23.173.171

Korrektion af egenkapital primo skyldes afrundinger af årets resultat i tidligere år.

Aktiekapitalen er sammensat af 1 aktie á kr. 1.000.000 kr. og 3 aktier á kr. 10.000.

Aktiekapitalen har været uændret de seneste fem regnskabsår.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Bygninger	8.487.717	2.858.000
Driftsmateriel og inventar	44.136	72.000
I alt	8.531.853	2.930.000

2. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Øvrige finansielle indtægter	295	0
I alt	295	0

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	4.439.672	9.988.000
Prioritetsrenter	379.787	728.000
Øvrige finansielle omkostninger	39.224	135.000
I alt	4.858.683	4.851.000

4. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Årets aktuelle skat	32.869	-380.000
Årets regulering af udskudt skat	-998.451	-516.000
I alt	-965.582	-896.000

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsma- teriel og inventar kr.
Kostpris primo	82.025.000	7.549.000
Regulering til primo	845	-1.080
Tilgang til kostpris	891.766	0
Afgang til kostpris	-24.330.120	0
Kostpris ultimo	58.587.491	7.547.920
Af- og nedskrivninger primo	-27.975.000	-7.416.000
Regulering til primo	-471	288
Årets af- og nedskrivninger	-8.487.717	-44.136
Afgang vedrørende afhændede aktiver	2.145.129	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-34.318.059	-7.459.848
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.269.432	88.072

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapital- andele i datter- virksomheder kr.
Kostpris primo	49.083.000
Regulering til primo	1.166
Kostpris ultimo	49.084.166
Opskrivninger primo	6.166.000
Regulering til primo	-474
Årets opskrivning	524.813
Opskrivninger ultimo	6.690.339
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.774.505

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

Nærumvænge Torv 18 ApS, 100%

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015	2014
	kr.	kr.
Indenfor 1 år	10.385.520	1.406.000
Mellem 1 og 5 år	5.463.580	6.748.000
Efter 5 år	20.300.775	29.210.000
I alt	36.149.875	37.364.000

8. Oplysning om eventualforpligtelser

	2015	2014
	kr.	kr.
Ejerpantebreve til sikkerhed for bankengagement	3.870.000	6.695.000
	kr.	kr.
Til sikkerhed for prioritetslån	35.941.875	37.364.000
er tinglyst pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på i alt	24.269.432	54.050.000

9. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Der har i 2015 været samhandel med Dagrofa aps og Foodservice Danmark A/S, hvilket har udgjort størstedelen af selskabets omsætning. Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.