



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**F** 7462 4950  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## F.M. Rådgivning og Konsulentfirma ApS

Grønhøj 1  
Hjordkær  
6230 Rødekro

CVR-nr. 19 00 62 39

Årsrapport for perioden  
1. juli 2018 til 30. juni 2019

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. december 2019

---

Freddy Meyenburg  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	9
Balance 30. juni 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for F.M. Rådgivning og Konsulentfirma ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røddekro, den 17. december 2019

Direktion

  
Freddy Meyersburg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i F.M. Rådgivning og Konsulentfirma ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F.M. Rådgivning og Konsulentfirma ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet forventer at sælge sine ejendomme, hvorefter selskabet forventer at have negativ egenkapital og det er uvist, hvorvidt selskabet har kreditfaciliteter efter salget. Regnskabet er aflagt efter realisationsprincipper.

#### **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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 17. december 2019

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36



Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43433

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling og ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 4.387.824, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.107.744.

Det bør bemærkes at der i årets løb er foretaget ekstraordinære nedskrivninger på ejendommene med kr. 3.413.449, samt indregnes gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi, medførende at alle låneomkostninger er blevet omkostningsført, svarende til en ekstraordinær nedskrivning på låneomkostningerne på kr. 592.409.

Selskabet har en negativ egenkapital på t.kr. 3.107. Selskabet forventer inden for en begrænset periode, at afhænde sine ejendomme og forventer ikke nødvendigvis, at få reetableret egenkapitalen i den forbindelse. Selskabets pengeinstitut har oplyst at de nuværende kreditfaciliteter (nuværende aftaler) bibeholdes indtil ejendommene er afhændet, hvorefter det forventes at kreditfaciliteterne opsiges. Dette bevirker, at selskabet har almindelig drift indtil ejendommene er afhændet. Regnskabet er ikke aflagt under forudsætning for fortsat drift, hvorved årsrapporten er aflagt efter realisationsprincipper, hvor samtlige aktiver er indregnet til vurderede handelsværdier.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.M. Rådgivning og Konsulentfirma ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har en negativ egenkapital på t.kr. 3.107. Selskabet forventer inden for en begrænset periode, at afhænde sine ejendomme og forventer ikke nødvendigvis, at få reetableret egenkapitalen i den forbindelse. Selskabets pengeinstitut har oplyst at de nuværende kreditfaciliteter (nuværende aftaler) bibeholdes indtil ejendommene er afhændet, hvorefter det forventes at kreditfaciliteterne opsiges. Dette bevirker, at selskabet har almindelig drift indtil ejendommene er afhændet. Regnskabet er ikke aflagt under forudsætning for fortsat drift, hvorved årsrapporten er aflagt efter realisationsprincipper, hvor samtlige aktiver er indregnet til vurderede handelsværdier.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i varelager med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt der er skrevet skøde med køber inden årets udgang.

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra udlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med et dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	60 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Varebeholdninger

Beholdning af grundstykker til videresalg.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi, idet dette års tal er aflagt efter realisationsprincipper. Sidste års tal er indregnet til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>910.970</b>	<b>1.010.923</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-3.541.623</u>	<u>-128.171</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.630.653</b>	<b>882.752</b>
Finansielle indtægter	3	202.394	218.088
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.518.863</u>	<u>-972.857</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.947.122</b>	<b>127.983</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-440.702</u>	<u>-28.157</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-4.387.824</u></u></b>	<b><u><u>99.826</u></u></b>
Overført resultat		<u>-4.387.824</u>	<u>99.826</u>
		<b><u><u>-4.387.824</u></u></b>	<b><u><u>99.826</u></u></b>

## Balance 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>18/19</u>	<u>17/18</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>16.750.000</u>	<u>20.244.386</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.750.000</b></u>	<u><b>20.244.386</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.750.000</b></u>	<u><b>20.244.386</b></u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>250.000</u>	<u>297.237</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>250.000</b></u>	<u><b>297.237</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		607	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.717.005	3.853.271
Udskudt skatteaktiv		0	440.702
Periodeafgrænsningsposter		<u>52.444</u>	<u>47.325</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.770.056</b></u>	<u><b>4.341.298</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.020.056</b></u>	<u><b>4.638.535</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>18.770.056</b></u></u>	<u><u><b>24.882.921</b></u></u>

## Balance 30. juni 2019

	Note	18/19 kr.	17/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-3.307.744	1.377.362
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.107.744</b>	<b>1.577.362</b>
Andre hensættelser		727.878	933.240
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>727.878</b>	<b>933.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.988.800	10.472.116
Andre kreditinstitutter		6.681.929	6.681.929
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>17.670.729</b>	<b>17.154.045</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	80.000	76.000
Kreditinstitutter		2.300.242	2.163.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.045	148.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.636.199
Anden gæld		1.065.906	1.194.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.479.193</b>	<b>5.218.274</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.149.922</b>	<b>22.372.319</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.770.056</b>	<b>24.882.921</b>
Ej fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	200.000	1.377.362	1.577.362
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-297.282	-297.282
Årets resultat	0	-4.387.824	-4.387.824
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>-3.307.744</b>	<b>-3.107.744</b>

## Noter

### 1 Ej fortsat drift (going concern)

Selskabet har en negativ egenkapital på tkr. 3.307. Selskabet forventer inden for begrænset periode, at afhænde sine ejendomme og forventer ikke nødvendigvis, at få reetableret egenkapitalen i den forbindelse. Selskabet pengeinstitut har oplyst at de nuværende kreditfaciliteter (nuværende aftaler) bibeholdes indtil ejendommene er afhændet, hvorefter det forventes at kreditfaciliteterne opsiges. Dette bevirker, at selskabet har almindelig drift indtil ejendommene er afhændet. Regnskabet er ikke aflagt under forudsætning for fortsat drift, hvorved årsrapporten er aflagt efter realisationsprincipper, hvor samtlige aktiver er indregnet til vurderede handelsværdier.

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>2 Særlige poster</b>		
Ekstraordinær nedskrivning, ejendomme	3.413.449	0
Ekstraordinær nedskrivning, låneomkostninger	592.409	0
	<b>4.005.858</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	202.394	218.088
	<b>202.394</b>	<b>218.088</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	54.455	0
Andre finansielle omkostninger	1.464.408	972.857
	<b>1.518.863</b>	<b>972.857</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	440.702	28.157
	<b>440.702</b>	<b>28.157</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.472.116	10.988.800	80.000	10.000.000
Andre kreditinstitutter	6.681.929	6.681.929	0	6.681.929
	<u>17.154.045</u>	<u>17.670.729</u>	<u>80.000</u>	<u>16.681.929</u>

### 7 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skatteløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Freddy Meyenburg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Arbejdsgarantier stillet gennem selskabets bank overfor realkreditinstitut udgør t.kr. 664.  
Tillægsgarantier stillet gennem selskabets bank overfor realkreditinstitut udgør t.kr. 4.729.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På selskabets bygninger og grund beliggende Margrethegårdsvej, 6200 er der tinglyst følgende hæftelser:

Realkreditpantebrev kr. 4.565.0000  
 Realkreditpantebrev kr. 4.427.000  
 Realkreditpantebrev kr. 2.175.000  
 Realkreditpantebrev kr. 9.500.000  
 Realkreditpantebrev kr. 322.000  
 Realkreditpantebrev kr 582.991.

Bygninger og grunde er i balancen opført til kr. 17.000.000