

F.K. EJENDOMME ApS

Thurøvej 2
9500 Hobro

CVR-nummer 21032794

Årsrapport

1. januar 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. oktober 2020

Frank Strand
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

F.K. EJENDOMME ApS
Thurøvej 2
9500 Hobro

E-mail:	fs@bilerne.com
Hjemstedskommune:	Mariagerfjord
CVR-nummer:	21032794
Regnskabsperiode:	1. januar 2019 - 30. juni 2020

Direktion

Frank Strand

Pengeinstitut

Sydbank

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen
Lone Mortensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 30. juni 2020 for F.K. EJENDOMME 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, 28. oktober 2020

Direktionen:

Frank Strand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i F.K. EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F.K. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hadsten, 28. oktober 2020

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Peter I. Jensen
Registreret revisor
mne29432

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom, udlejning og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har omlagt sit regnskabsår, årsrapporten indeholder derfor 18 måneder drift. Selskabet har endvidere for året og fremover valgt, at indregne sin ejendom efter reglerne om investeringsejendomme.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	1.156.212	481
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-223
	Resultat før finansielle poster	1.156.212	258
1	Finansielle indtægter	22.666	0
2	Finansielle omkostninger	-371.682	-141
	Resultat før skat	807.196	117
3	Skat af årets resultat	-139.410	-26
	Årets resultat	667.786	91
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	1.800.000	0
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	43.197	0
	Overført resultat	-1.175.411	91
	Resultatdisponering i alt	667.786	91
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019/20 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Grunde og bygninger	0	7.905
	Investeringsjendomme	8.300.000	0
	Materielle anlægsaktiver	8.300.000	7.905
	Anlægsaktiver i alt	8.300.000	7.905
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	872.666	0
	Andre tilgodehavender	22.407	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.083	1
	Tilgodehavender	905.156	1
	Likvide beholdninger	1.242.884	201
	Omsætningsaktiver i alt	2.148.040	201
	Aktiver i alt	10.448.040	8.106

Note	Balance	2019/20 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	0	1.774
	Overført resultat	1.253.975	656
	Foreslået udbytte	1.800.000	0
5	Egenkapital i alt	3.178.975	2.554
	Hensættelser til udskudt skat	1.213.442	1.125
	Hensatte forpligtelser	1.213.442	1.125
	Gæld til realkreditinstitutter	4.714.069	3.997
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	680.000	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	51.150	0
6	Langfristede gældsforpligtelser	5.445.219	3.997
	Gæld til realkreditinstitutter	230.765	223
	Kreditinstitutter	332	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	106
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	38
	Anden gæld	364.308	49
	Kortfristede gældsforpligtelser	610.405	430
	Gældsforpligtelser i alt	6.055.624	4.427
	Passiver i alt	10.448.040	8.106
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20		2018			
	DKK		1.000 DKK			
1	Finansielle indtægter					
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	22.666		0		
	Finansielle indtægter i alt	22.666		0		
2	Finansielle omkostninger					
	Renter tilknyttede virksomheder	1.760		1		
	Andre finansielle omkostninger	369.922		139		
	Finansielle omkostninger i alt	371.682		141		
3	Skat af årets resultat					
	Skat af årets resultat	51.150		38		
	Regulering af udskudt skat	88.260		-12		
	Skat af årets resultat i alt	139.410		26		
4	Antal beskæftigede					
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktøren som er ulønnet.					
5	Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	1.774	656	0	2.554
	Ekstraordinært udbytte	0	0	-43	43	0
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-43	-43
	Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-1.774	0	0	-1.774
	Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.774	0	1.774
	Årets resultat	0	0	-1.132	1.800	668
	Egenkapital ultimo	125	0	1.254	1.800	3.179

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2019/20	2018
	DKK	1.000 DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.559.000	0
7 Eventualforpligtelser		
<p>Selskabet har stillet kaution for Automobilhuset Randers A/S' banklån, pr. 30. juni 2020 TDKK 3.595.</p> <p>Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet FCJL Strand Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.</p> <p>Selskabet har indtil 31/10 2019 været sambeskattet med det tidligere moderselskab Neldorf Holding ApS.</p>		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.980, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 8.300.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 8.300. Heraf er ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.</p> <p>Selskabet har endvidere afgiftspantebreve på i alt TDKK 417, som er i selskabets besiddelse.</p>		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendom måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendom indregnet som materielle aktiver og blev målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af af- og nedskrivninger. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægt fratrukket omkostninger til drift af ejendommen samt andre eksterne omkostninger og med tillæg af dagsværdireguleringer er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	2 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Selskabet har en ejendom beliggende i Hobro. Ejendommen er lejet ud til en automobilforretning og består således af udstilling, værksted samt administration.

I den afkastbaserede model er anvendt et forrentningskrav på 7,5%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 1,0 mio. DKK.

Ejendommen er af såvel erhvervsmægler som realkreditinstitut vurderet til TDKK 8.300.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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.”

Frank Strand

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-794552979024

IP: 185.10.xxx.xxx

2020-10-28 15:57:35Z

NEM ID 

Peter Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:53370942

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-10-28 16:10:03Z

NEM ID 

Frank Strand

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794552979024

IP: 185.10.xxx.xxx

2020-10-28 16:15:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BMQZG-KBBDG-F6PD6-OV6FO-EGEPS-6TVOG

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>