



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

FYNBO REAL ESTATE A/S

SIGENVEJ 9, 9760 VRÅ

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. november 2016

Palle Møller Jørgensen

CVR-NR. 26 60 05 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fynbo Real Estate A/S Sigenvej 9 9760 Vrå
	Telefon: 98 99 68 00 E-mail: sbj@fynbofoods.dk
	CVR-nr.: 26 60 05 45 Stiftet: 7. maj 2002 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Palle Møller Jørgensen, formand Jacob Fynbo Richard Fynbo
Direktion	Richard Fynbo
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Fynbo Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 11. november 2016

Direktion

Richard Fynbo

Bestyrelse

Palle Møller Jørgensen
Formand

Jacob Fynbo

Richard Fynbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Fynbo Real Estate A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Fynbo Real Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 revisionshandlinger 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hjørring, den 11. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Ovesen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, bygge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Omsætning og resultat steg som budgetteret, og ledelsen anser derfor udviklingen som tilfredsstillende.

Fabriksbygningerne på Sigenvej 9, 9760 Vrå er blevet udvidet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fynbo Real Estate A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Richard Fynbo Holding ApS, Karlsvej 18, 9800 Hjørring, CVR-nr. 26 53 33 92.

RESULTATOPGØRELSEN

Husleje

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme. Omkostningerne er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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 er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	8-50 år	0-25%

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

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.924.313	5.314
Af- og nedskrivninger.....		-1.171.789	-1.034
DRIFTSRESULTAT		4.752.524	4.280
Andre finansielle indtægter.....	1	41.883	54
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.332.126	-1.115
RESULTAT FØR SKAT		3.462.281	3.219
Skat af årets resultat.....	3	-762.424	-736
ÅRETS RESULTAT		2.699.857	2.483
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.300.143	2.483
I ALT		2.699.857	2.483

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		60.437.302	35.785
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	1.284
Materielle anlægsaktiver.....	4	60.437.302	37.069
ANLÆGSAKTIVER.....		60.437.302	37.069
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....		0	550
Andre tilgodehavender.....		936.804	0
Tilgodehavender.....		936.804	550
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		936.804	550
AKTIVER.....		61.374.106	37.619
PASSIVER			
Aktiekapital.....		2.000.000	2.000
Overført overskud.....		3.254.154	5.554
Forslag til udbytte.....		5.000.000	0
EGENKAPITAL.....	5	10.254.154	7.554
Hensættelse til udskudt skat.....		2.257.000	1.886
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.257.000	1.886
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.004.965	15.763
Banklån.....		22.575.968	6.118
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		643.816	1.301
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	38.224.749	23.182
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	2.945.883	1.894
Gæld til pengeinstitutter.....		4.821.981	1.422
Gæld til tilknyttet virksomhed.....		565.570	0
Gæld til associerede selskaber.....		521.909	504
Selskabsskat.....		391.424	907
Anden gæld.....		1.391.436	270
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.638.203	4.997
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		48.862.952	28.179
PASSIVER.....		61.374.106	37.619
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	41.883	54	
	41.883	54	
Andre finansielle omkostninger			2
Associerede virksomheder.....	17.649	4	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.314.477	1.111	
	1.332.126	1.115	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	391.424	328	
Regulering af udskudt skat.....	371.000	408	
	762.424	736	
Materielle anlægsaktiver			4
		Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015.....	42.519.674	1.284.174	
Tilgang.....	25.824.410	24.491.086	
Afgang.....	0	-25.775.260	
Kostpris 30. juni 2016.....	68.344.084	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....	6.734.993		
Årets afskrivninger	1.171.789		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....	7.906.782		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	60.437.302	0	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	2.000.000	5.554.297	0	7.554.297
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.300.143	5.000.000	2.699.857
Egenkapital 30. juni 2016.....	2.000.000	3.254.154	5.000.000	10.254.154

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 2.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	2.000.000	2.000
	2.000.000	2.000

Langfristede gældsforpligtelser	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Gæld til realkreditinstitutter...	16.518.026	15.784.181	779.216	11.937.067	
Banklån.....	6.590.151	24.075.968	1.500.000	16.937.500	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.968.010	1.310.483	666.667	0	
	25.076.187	41.170.632	2.945.883	28.874.567	

Eventualposter mv.	7
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens mellemværende med Nordjyske Bank. Modervirksomhedens mellemværende med Nordjyske Bank udgør på balancedagen 0 kr.	

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Richard Fynbo Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og mål 2 Lånefonden i alt 17.423 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 60.437 tkr.	

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 29.259 tkr., er der afgivet ejerpantebrev nom. 13.400 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 60.437 tkr.

NOTER**Note****Ejerforhold****9**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
Fynbo Invest & Co. ApS
Sigenevej 9
9760 Vrå