



# Fomaco Ejendomme ApS

Sandvadsvej 9, 4600 Køge

CVR-nr. 26 77 41 36

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016.

Karsten Kielland  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fomaco Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

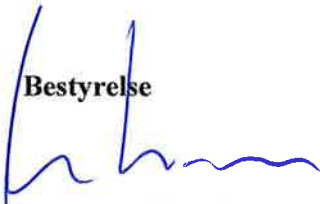
Køge, den 20. april 2016

### Direktion



Frank Lauritz Müller

### Bestyrelse



Karsten Kielland



Sebastian Müller  
Sebastian Müller



Frank Lauritz Müller

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Fomaco Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Fomaco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

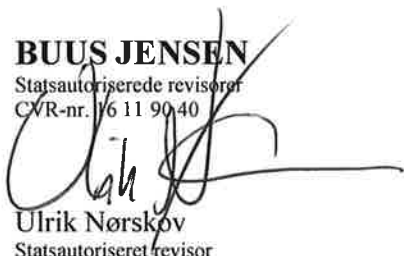
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

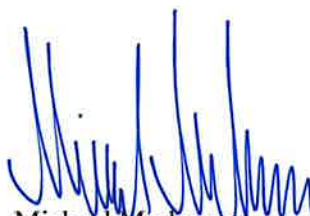
København, den 20. april 2016

**BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40



Ulrik Nørskov  
Statsautoriseret revisor



Michael Markussen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Fomaco Ejendomme ApS Sandvadsvej 9 4600 Køge
	CVR-nr.: 26 77 41 36
	Stiftet: 19. august 2002
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Kielland Sebastian Müller Frank Lauritz Müller
<b>Direktion</b>	Frank Lauritz Müller
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at besidde og drive fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet drift har i regnskabsåret ikke været underlagt usædvanlige forhold ud over, hvad der måtte være normalt for et selskab med denne type aktiviteter.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Det vurderes, at der ikke knytter sig særlige usikkerheder til indregning og måling af regnskabelementerne i årsregnskabet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 1,7 mio. kr. mod 1,6 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fomaco Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fomaco Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.986.215</b>	<b>2.866.668</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-701.043	-655.853
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.285.172</b>	<b>2.210.815</b>
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	36.580	4.108
Andre finansielle indtægter	50	345
2 Øvrige finansielle omkostninger	-61.580	-76.346
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.260.222</b>	<b>2.138.922</b>
3 Skat af årets resultat	-532.951	-499.102
<b>Årets resultat</b>	<b>1.727.271</b>	<b>1.639.820</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.727.271	1.639.820
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.727.271</b>	<b>1.639.820</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>15.087.446</u>	<u>15.788.489</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.087.446</u>	<u>15.788.489</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.087.446</u></b>	<b><u>15.788.489</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.765.277</u>	<u>487.783</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.765.277</u>	<u>487.783</u>
Likvide beholdninger	<u>548.903</u>	<u>62.880</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.314.180</u></b>	<b><u>550.663</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.401.626</u></b>	<b><u>16.339.152</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	10.157.592	8.430.321
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.282.592</b>	<b>8.555.321</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	630.000	654.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>630.000</b>	<b>654.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.000.750	5.000.750
Anden gæld, langfristet	1.529.136	1.515.498
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.529.886	6.516.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	254.779
Gæld til tilknyttede virksomheder	556.951	284.102
Anden gæld	382.197	74.702
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	959.148	613.583
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.489.034</b>	<b>7.129.831</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.401.626</b>	<b>16.339.152</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	36.580	4.108
	<b>36.580</b>	<b>4.108</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	3.115	4.286
Andre finansielle omkostninger	58.465	72.060
	<b>61.580</b>	<b>76.346</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	556.951	284.102
Årets regulering af udskudt skat	-24.000	215.000
	<b>532.951</b>	<b>499.102</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	37.507.739	36.377.990
Tilgang i årets løb	0	1.129.749
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>37.507.739</b>	<b>37.507.739</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-21.719.250	-21.063.396
Årets afskrivninger	-701.043	-655.854
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-22.420.293</b>	<b>-21.719.250</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>15.087.446</b>	<b>15.788.489</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	32.000.000	32.000.000

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	8.430.321	6.790.501
Årets overførte resultat	1.727.271	1.639.820
	<b>10.157.592</b>	<b>8.430.321</b>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	654.000	439.000
Udskudt skat af årets resultat	-24.000	215.000
	<b>630.000</b>	<b>654.000</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.000.750	5.000.750
	5.000.750	5.000.750
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<b>5.000.750</b>	<b>5.000.750</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.187.679	4.658.359
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.001 t.kr., er der givet pant i investersejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.087 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.665 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank for Fomaco Ejendomme ApS og søsterselskabet Fomaco A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.		



### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fomaco Holding ApS, CVR-nr. 56 34 38 28 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 561 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.