

**FKU Ejendomme ApS**

Vestergade 44, 1. th.  
5000 Odense C

CVR nr. 28 10 97 41

**Årsrapport 2015**

Godkendt på generalforsamlingen  
den 11/5 2016



Jackie Bøllingtoft  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
-------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning m.v.**

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
-------------------------------	---

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for FKU Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. april 2016

Direktion



**Jackie Bøllingtoft**

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Til kapitalejerne i FKU Ejendomme ApS****Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for FKU Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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.

Odense, den 13. april 2016

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 17 87 10 80

  
Steen Søgaard  
Registreret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

FKU Ejendomme ApS  
Vestergade 44, 1. th.  
5000 Odense C

Telefon: 70 15 20 15  
Telefax: 70 15 20 16  
E-mail: jab@fku.dk

CVR-nr.: 28 10 97 41  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jackie Bøllingtoft

**Pengeinstitut**

Nordea Bank A/S  
Vestergade 64  
5000 Odense C

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

**LEDELSESBERETNING****Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at opkøbe, besidde og udleje erhvervsejendomme.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for FKU Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder som følge af en ændring i årsregnskabsloven:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2015 på kr. 1.089.616 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageforsler 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste/-tab**

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen m.v.

**Skat af årets resultat**

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, dog måles grunde og bygninger til skønnet salgsværdi, foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler, med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30-50 år	0-37 %

Småanskaffelser under kr. 12.800 indregnes i resultatopgørelsen.

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

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med -2.526 kr.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.779.179</b>	<b>2.136.867</b>
Afskrivninger.....	-224.515	-327.888
Andre driftsomkostninger.....	-15.830	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.538.834</b>	<b>1.808.979</b>
Andre finansielle indtægter .....	332.167	208.825
Andre finansielle omkostninger .....	-358.563	-558.690
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.512.438</b>	<b>1.459.114</b>
Beregnete skatter.....	-422.822	-195.140
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.089.616</b>	<b>1.263.974</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.089.616	1.263.974
Overført resultat .....	0	0
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.089.616</b>	<b>1.263.974</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	11.637.501	11.637.501
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>11.637.501</b>	<b>11.637.501</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>11.637.501</b>	<b>11.637.501</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	4.857.538	3.524.792
Andre tilgodehavender .....	101.584	1.692.919
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.959.122</b>	<b>5.217.711</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>1.114.454</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.959.122</b>	<b>6.332.165</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>16.596.623</b>	<b>17.969.666</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	250.000	250.000
Reserve for opskrivninger .....	4.923.384	4.656.949
Overført resultat .....	1.188.109	1.188.109
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.089.616	1.263.974
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.451.109</b>	<b>7.359.032</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.395.585	1.390.988
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.395.585</b>	<b>1.390.988</b>
Prioritetsgæld.....	3.730.829	4.069.394
Kreditinstitutter.....	575.086	1.758.682
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.305.915</b>	<b>5.828.076</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	762.530	714.000
Kreditinstitutter.....	251.979	198.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	43.000	38.000
Selskabsskat .....	376.305	328.079
Anden gæld.....	1.969.721	2.112.832
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	40.479	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.444.014</b>	<b>3.391.570</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>7.749.929</b>	<b>9.219.646</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>16.596.623</b>	<b>17.969.666</b>

3 Eventualposter m.v.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

**1 Egenkapital**

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	250.000	0	0	0	250.000
Reserve for opskrivninger .....	4.656.949	266.435	0	0	4.923.384
Overført resultat.....	1.188.109	0	0	0	1.188.109
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.263.974	0	-1.263.974	1.089.616	1.089.616
	<b>7.359.032</b>	<b>266.435</b>	<b>-1.263.974</b>	<b>1.089.616</b>	<b>7.451.109</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	4.393.393	4.066.660	335.831	2.327.505
Kreditinstitutter .....	2.148.682	1.001.785	426.699	0
	<u>6.542.075</u>	<u>5.068.445</u>	<u>762.530</u>	<u>2.327.505</u>

**3 Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, JAB Holding ApS, CVR nr. 28 68 39 95, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, er der tinglyst pant i ejendomme med nom. kr. 6.134.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med kr.11.637.501.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst pant i ovennævnte ejendomme: Skadesløsbrev kr. 3.758.000, ejendommen Vallensbæk

13. april 2016

SS/JPE/LB/3