

# Ejendomsselskabet Futte ApS

Trelde Næsvej 215, 7000 Fredericia

CVR-nr. 28 86 10 36

## Årsrapport

**1. juni 2017 - 31. maj 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2018.

---

Michael Lund Kristensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |                    |
| Ledelsespåtegning                               | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |                    |
| Selskabsoplysninger                             | 3                  |
| Ledelsesberetning                               | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018</b>  |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5                  |
| Resultatopgørelse                               | 8                  |
| Balance   | 9                  |
| Noter   | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for Ejendomsselskabet Futte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 10. oktober 2018

**Direktion**

Michael Lund Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Futte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Futte ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 10. oktober 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Carsten Pedersen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27866

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Futte ApS  
Trelde Næsvej 215  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 28 86 10 36  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Michael Lund Kristensen

**Revisor**

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i drift af udlejningsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

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

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

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

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Futte 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 og omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. 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 | 40 år |
|-----------|-------|

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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 Ejendomsselskabet Futte 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**


---

| <u>Note</u>                                 | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>134.317</b> | <b>153.733</b> |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver      | -36.795        | -36.795        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>      | <b>97.522</b>  | <b>116.938</b> |
| Finansielle indtægter                       | 6.889          | 0              |
| Finansielle omkostninger                    | -50.276        | -24.420        |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>54.135</b>  | <b>92.518</b>  |
| Skat af årets resultat                      | -1.826         | -28.449        |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>52.309</b>  | <b>64.069</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                |
| Overføres til overført resultat             | 52.309         | 64.069         |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>52.309</b>  | <b>64.069</b>  |

**Balance 31. maj**


---

| <b>Aktiver</b>                               |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| Grunde og bygninger                          | <u>2.120.213</u>        | <u>2.157.008</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>2.120.213</u>        | <u>2.157.008</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>2.120.213</u></b> | <b><u>2.157.008</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 63.061                  | 44.193                  |
| Periodeafgrænsningsposter                    | <u>639</u>              | <u>1.233</u>            |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>63.700</u>           | <u>45.426</u>           |
| Likvide beholdninger                         | <u>7.176</u>            | <u>5.504</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>70.876</u></b>    | <b><u>50.930</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>2.191.089</u></b> | <b><u>2.207.938</u></b> |

**Balance 31. maj**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>               |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 1                         | Virksomhedskapital                       | 125.000                 | 125.000                 |
| 2                         | Overført resultat                        | 638.246                 | 585.937                 |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>763.246</u></b>   | <b><u>710.937</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.069.324               | 1.060.854               |
|                           | Deposita                                 | 40.500                  | 40.500                  |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>1.109.824</u>        | <u>1.101.354</u>        |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld      | 40.000                  | 140.000                 |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 0                       | 31.240                  |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 29.375                  | 5.428                   |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 233.524                 | 172.647                 |
|                           | Selskabsskat                             | 1.826                   | 28.449                  |
|                           | Anden gæld                               | 13.294                  | 17.883                  |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>318.019</u>          | <u>395.647</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>1.427.843</u></b> | <b><u>1.497.001</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>2.191.089</u></b> | <b><u>2.207.938</u></b> |

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

## Noter

|                              | <u>31/5 2018</u>      | <u>31/5 2017</u>      |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Virksomhedskapital</b> |                       |                       |
| Virksomhedskapital 1. juni   | 125.000               | 125.000               |
|                              | <b><u>125.000</u></b> | <b><u>125.000</u></b> |
| <b>2. Overført resultat</b>  |                       |                       |
| Overført resultat 1. juni    | 585.937               | 521.868               |
| Årets overførte resultat     | 52.309                | 64.069                |
|                              | <b><u>638.246</u></b> | <b><u>585.937</u></b> |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, er der deponeret pantebreve i selskabets und og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 udgør tkr. 2.120

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

#### Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Lund Kristensen Holding ApS, CVR-nr. 25 82 39 90 som administrationsselskab 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.