

FTC A/S

Hjemstedsadresse: Søndre Strandvej 40, 3000 Helsingør

CVR-nummer 30 49 50 98

Årsrapport 2015/2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/9 2016



Jytte Stützer
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

Selskabsoplysninger

Selskabet	FTC A/S Søndre Strandvej 40 3000 Helsingør
	Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Ken Torpe Christoffersen (formand) Jan Elo Flintrup Pia Flintrup Jytte Stützer
Direktion	Jan Elo Flintrup
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	4. april 2007
Regnskabsår	1. maj – 30. april

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets driver virksomhed ved anlægsinvestering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra eksternt valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud på kr. 7.536.606 imod et overskud på kr. 252.337 for regnskabsåret 2014/2015. Det opnåede resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for FTC A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 21. maj 2016

Direktion



Jan Elo Flintrup

Bestyrelse



Ken Torpe Christoffersen
Formand



Pia Flintrup



Jan Elo Flintrup



Jytte Stützer

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i FTC A/S:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FTC A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 omfattende 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 anvendt 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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.

Helsingør, den 23/9 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevej 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63


Søren Appelrød
statsautoriseret revisor

Regnskabspraxis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for FTC A/S for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Regnskabspraxis

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommene opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under poster "Værdiregulering af ejendomme".

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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 acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	978.415	1.046.593
Finansielle omkostninger	720.777	663.238
Resultat af primær drift	257.638	383.355
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.185.203	-23.331
Værdireguleringer gæld investeringsejendomme	152.210	-21.272
Resultat før skat	9.595.051	338.752
1 Skat af ordinært resultat	2.058.445	86.415
Årets resultat	7.536.606	252.337
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	7.536.606	151.197
Overført reserve for dagsværdireguleringer	0	101.140
Årets resultat, disponeret	7.536.606	252.337

Balance 30. april

Aktiver

Note	2015/16	2014/15
2 Grunde og bygninger	45.125.000	33.937.151
Materielle anlægsaktiver	45.125.000	33.937.151
Anlægsaktiver	45.125.000	33.937.151
Andre tilgodehavender	6.368	55.037
Tilgodehavende selskabsskat	6.685	0
Tilgodehavender i alt	13.053	55.037
Likvide beholdninger	1.307.855	2.488.793
Omsætningsaktiver	1.320.908	2.543.830
Aktiver i alt	46.445.908	36.480.981

Balance 30. april

Passiver

Note	2015/16	2014/15
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer	0	4.206.271
Overført resultat	13.516.573	1.773.696
3 Egenkapital	14.016.573	6.479.967
4 Hensættelse til udskudt skat	3.617.070	1.558.929
Hensatte forpligtelser	3.617.070	1.558.929
5 Gæld til realkreditinstitutter	24.709.891	18.197.753
Langfristet gæld	24.709.891	18.197.753
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.000.000	6.300.000
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	332.013	151.291
Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.000.000
Selskabsskat	0	23.011
Anden gæld	1.770.361	770.030
Kortfristet gæld	4.102.374	10.244.332
Gæld i alt	28.812.265	28.442.085
Passiver i alt	46.445.908	36.480.981
6 Medarbejderforhold		
7 Sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15	
1 Selskabsskat			
Aktuel skat af ordinært resultat	0	35.316	
Skat tidligere år	304	-20	
Ændring af hensættelse til udskudt skat	2.058.141	51.119	
	2.058.445	86.415	
2 Grunde og bygninger			
Anskaffelsespris primo	28.321.697	27.573.831	
Årets tilgang	2.002.646	747.866	
Årets afgang	0	0	
Anskaffelsespris ultimo	30.324.343	28.321.697	
Værdireguleringer primo	5.615.454	5.638.785	
Årets værdireguleringer	9.185.203	-23.331	
Værdireguleringer ultimo	14.800.657	5.615.454	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.125.000	33.937.151	
Kontant ejendomsvurdering	20.300.000	18.100.000	
3 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Reserve	Overført resultat
Egenkapital primo	500.000	4.206.271	1.773.696
Overført fra reserve		-4.206.271	4.206.271
Årets resultat		0	7.536.606
Egenkapital ultimo	500.000	0	13.516.573

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
4 Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.674.299	1.660.754
Prioritetsgæld	-57.229	-101.825
	<u>3.617.070</u>	<u>1.558.929</u>
5 Prioritetsgæld		
Forfald 1 år	332.013	151.291
Forfald 1 - 5 år	2.417.590	1.891.972
Forfald over 5 år	22.292.301	16.305.781
Prioritetsgæld i alt	<u>25.041.904</u>	<u>18.349.044</u>

6 Medarbejderforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i det forløbne år.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve t.kr. 300 som ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt nominelt t.kr. 22.801 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 36.800. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

8 Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktiebog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Flintrup Holding A/S
KTC Holding II ApS
Pia Flintrup
Jytte Stützer