

FTC A/S

Hjemstedsadresse: Søndre Strandvej 40, 3000 Helsingør

CVR-nummer 30 49 50 98

Årsrapport 2018/2019

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. september 2019

Jytte Stützer
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, ejendomsadministration og dertil relateret virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

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 ekstern 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. 1.789.978 imod et overskud på kr. 720.104 for regnskabsåret 2017/2018. 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 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 10. september 2019

Direktion

Jan Elo Flintrup

Bestyrelse

Ken Torpe Christoffersen
Formand

Jan Elo Flintrup

Pia Flintrup

Jytte Stützer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FTC A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FTC A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 10. september 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for FTC A/S for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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 posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

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

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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 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%.

Gældsforpligtelser

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 2018 - 30. april 2019

Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste	2.789.113	2.420.496
Finansielle indtægter	26	47
Finansielle omkostninger	1.023.351	1.125.350
Resultat af primær drift	1.765.788	1.295.193
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	400.073
Værdireguleringer gæld investeringsejendomme	33.607	-759.462
Resultat før skat	2.299.395	935.804
2 Skat af ordinært resultat	509.417	215.700
Årets resultat	1.789.978	720.104
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført af årets resultat	789.978	-279.896
Årets resultat, disponeret	1.789.978	720.104

Balance 30. april

Aktiver

Note	2018/19	2017/18
3		
Investeringsejendomme	53.851.660	53.351.660
Materielle anlægsaktiver	53.851.660	53.351.660
Anlægsaktiver	53.851.660	53.351.660
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	89.289	96.999
Andre tilgodehavender	44.487	24.711
Tilgodehavender i alt	133.776	121.710
Likvide beholdninger	604.020	816.390
Omsætningsaktiver	737.796	938.100
Aktiver i alt	54.589.456	54.289.760

Balance 30. april

Passiver

Note	2018/19	2017/18
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	14.226.041	13.436.063
Foreslået udbytte	1.000.000	1.000.000
4 Egenkapital	15.726.041	14.936.063
5 Hensættelse til udskudt skat	4.036.023	3.776.926
Hensatte forpligtelser	4.036.023	3.776.926
6 Gæld til realkreditinstitutter	32.216.370	33.207.882
Langfristet gæld	32.216.370	33.207.882
Skyldig selskabsskat	301.302	39.982
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	935.493	913.080
Anden gæld	1.374.227	1.415.827
Kortfristet gæld	2.611.022	2.368.889
Gæld i alt	34.827.392	35.576.771
Passiver i alt	54.589.456	54.289.760
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

Noter til årsregnskabet

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	2018/19	2017/18
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	250.320	78.982
Ændring af hensættelse til udskudt skat	259.097	136.718
	509.417	215.700

3 Investeringsejendomme

Anskaffelsespris primo	38.150.930	30.843.881
Årets tilgang	0	7.307.049
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	38.150.930	38.150.930
Værdireguleringer primo	15.200.730	14.800.657
Årets værdireguleringer	500.000	400.073
Værdireguleringer ultimo	15.700.730	15.200.730
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.851.660	53.351.660

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital primo	500.000	13.436.063	1.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000.000
Årets resultat		789.978	1.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	14.226.041	1.000.000

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
5 Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.247.549	3.997.252
Prioritetsgæld	-211.526	-220.326
	4.036.023	3.776.926
6 Prioritetsgæld		
Forfald 1 år	935.493	913.080
Forfald 1 - 5 år	3.741.972	3.652.320
Forfald over 5 år	28.474.398	29.555.562
Prioritetsgæld i alt	33.151.863	34.120.962

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt nominelt t.kr. 42.327 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 53.352. 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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Elo Flintrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-546210529820
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2019 kl.: 13:13:35
Underskrevet med NemID

Jan Elo Flintrup

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-546210529820
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2019 kl.: 13:13:35
Underskrevet med NemID

Jytte Kim Alexgaard Stützer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-958442710937
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 12:53:45
Underskrevet med NemID

Jytte Kim Alexgaard Stützer

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-958442710937
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 12:53:45
Underskrevet med NemID

Ken Torpe Christoffersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-704108385752
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 12:33:08
Underskrevet med NemID

Pia Flintrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-864731244919
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 10:02:07
Underskrevet med NemID

Søren Appelrod

Som Revisor NEM ID
RID: 1286826806090
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 10:59:51
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 318a5dedWtR26474945