



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

FM EJENDOMME APS
VÆRKSTEDSVEJ 4, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2016

Flemming Madsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FM Ejendomme ApS Værkstedsvej 4 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 69 24 89 Stiftet: 18. juni 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Ingemann Madsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for FM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. maj 2016

Direktion

Flemming Ingemann Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i FM Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for FM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Kolding, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er administration og udlejning af fast ejendom til erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er helt afhængig af flerårig udlejning til 1 lejer. Det er ledelsens vurdering, at lejeforholdet fortsætter det kommende år og værdiansættelsen af udlejningsejendommen er vurderet på den baggrund.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FM Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendom.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

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 eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		243.507	178
Af- og nedskrivninger.....		-68.207	-11
DRIFTSRESULTAT		175.300	167
Finansielle indtægter.....	1	8.457	0
Finansielle omkostninger.....	2	-157.276	-159
RESULTAT FØR SKAT		26.481	8
Skat af årets resultat.....	3	29.795	21
ÅRETS RESULTAT		56.276	29
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		56.276	29
I ALT		56.276	29

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		7.073.607	6.721
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.073.607	6.721
ANLÆGSAKTIVER.....		7.073.607	6.721
Andre tilgodehavender.....		266.493	1.160
Tilgodehavender.....		266.493	1.160
Likvider.....		0	796
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		266.493	1.956
AKTIVER.....		7.340.100	8.677
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		2.401.656	2.345
EGENKAPITAL.....	5	2.526.656	2.470
Hensættelse til udskudt skat.....		609.469	639
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		609.469	639
Gæld til pengeinstitutter.....		218.287	266
Kreditinstitutter.....		2.943.552	3.102
Anden langfristet gæld.....		483.240	465
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.645.079	3.833
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	215.900	211
Gæld til pengeinstitutter.....		214.476	1.279
Anden gæld.....		128.520	245
Kortfristede gældsforpligtelser.....		558.896	1.735
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.203.975	5.568
PASSIVER.....		7.340.100	8.677
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

NOTER

				Note
	2015	2014		
	kr.	tkr.		
Finansielle indtægter				1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.457	0		
	8.457	0		
Finansielle omkostninger				2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	157.276	159		
	157.276	159		
Skat af årets resultat				3
Regulering af udskudt skat.....	-29.795	-21		
	-29.795	-21		
Materielle anlægsaktiver				4
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		6.731.908		
Tilgang.....		420.608		
Kostpris 31. december 2015.....		7.152.516		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		10.702		
Årets afskrivninger		68.207		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		78.909		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		7.073.607		
Egenkapital				5
	Selskabs-	Overført	I alt	
	kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	2.345.380	2.470.380	
Forslag til årets resultatdisponering.....		56.276	56.276	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	2.401.656	2.526.656	

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til pengeinstitutter.....	315.289	271.287	53.000	0	
Kreditinstitutter.....	3.264.053	3.106.452	162.900	2.347.730	
Anden langfristet gæld.....	464.654	483.240	0	483.240	
	4.043.996	3.860.979	215.900	2.830.970	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet deponeret ejerpantebrev på 300 tkr. med sikkerhed i fast ejendom. Den bogførte værdi udgør 7.074 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.264 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.074 tkr.