



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FM EJENDOMME APS**  
**VÆRKSTEDSVEJ 4, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2019

---

Flemming Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FM Ejendomme ApS Værkstedsvej 4 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 69 24 89 Stiftet: 18. juni 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming Ingemann Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 17. maj 2019

Direktion:

---

Flemming Ingemann Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i FM Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for FM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Kolding, den 17. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32056

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen 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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>295.607</b>	<b>250</b>
Af- og nedskrivninger.....		-71.325	-69
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>224.282</b>	<b>181</b>
Finansielle indtægter.....	2	6.058	7
Finansielle omkostninger.....	3	-85.712	-103
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>144.628</b>	<b>85</b>
Skat af årets resultat.....	4	-31.818	-27
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>112.810</b>	<b>58</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		112.810	58
<b>I ALT</b> .....		<b>112.810</b>	<b>58</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		6.914.804	6.959
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>6.914.804</b>	<b>6.959</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.914.804</b>	<b>6.959</b>
Andre tilgodehavender.....		175.116	206
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>175.116</b>	<b>209</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>175.116</b>	<b>209</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.089.920</b>	<b>7.168</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		2.623.295	2.510
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>2.748.295</b>	<b>2.635</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		679.204	647
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>679.204</b>	<b>647</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	48
Kreditinstitutter.....		2.832.312	2.995
Gældsbrief anpartshaver.....		543.580	523
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>3.375.892</b>	<b>3.566</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	214.427	235
Gæld til pengeinstitutter.....		43.017	51
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.100	14
Anden gæld.....		14.985	20
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>286.529</b>	<b>320</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.662.421</b>	<b>3.886</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.089.920</b>	<b>7.168</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Eneste ansatte er direktøren der ikke modtager vederlag.			
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	6.058	7	
	<b>6.058</b>	<b>7</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	kr.	tkr.	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	85.712	103	
	<b>85.712</b>	<b>103</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	31.818	27	
	<b>31.818</b>	<b>27</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		7.175.807	
Tilgang.....		27.676	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>7.203.483</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		217.354	
Årets afskrivninger .....		71.325	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>288.679</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>6.914.804</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	2.510.485	2.635.485
Forslag til resultatdisponering.....		112.810	112.810
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.623.295</b>	<b>2.748.295</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til pengeinstitutter.....	48.427	48.427	0	116.667	69.000	
Kreditinstitutter.....	2.998.312	166.000	2.244.246	3.160.728	166.427	
Gældsbrief anpartshaver.....	543.580	0	0	522.673	0	
	<b>3.590.319</b>	<b>214.427</b>	<b>2.244.246</b>	<b>3.800.068</b>	<b>235.427</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet deponeret ejerpantebrev på 700 tkr. med sikkerhed i fast ejendom. Den bogførte værdi udgør 6.915.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.074 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.915 tkr.

Til sikkerhed for Bæk og Madsen ApS mellemværende med pengeinstitut er der stillet selvskyldner kaution på 1.100 t.kr. Pr. 31.12.2018 udgør mellemværendet 422 t.kr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for FM Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

**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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til 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:

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.