



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juli 2020

Flemming Madsen

CVR-NR. 30 69 24 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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 Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. juni 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. juni 2020

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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		268.622	296
Af- og nedskrivninger.....		-72.112	-71
DRIFTSRESULTAT		196.510	225
Finansielle indtægter.....	2	6.606	6
Finansielle omkostninger.....	3	-75.010	-86
RESULTAT FØR SKAT		128.106	145
Skat af årets resultat.....	4	-28.184	-32
ÅRETS RESULTAT		99.922	113
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		99.922	113
I ALT		99.922	113

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		6.863.692	6.915
Materielle anlægsaktiver.....	5	6.863.692	6.915
ANLÆGSAKTIVER.....		6.863.692	6.915
Andre tilgodehavender.....		151.262	175
Tilgodehavender.....		151.262	175
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		151.262	175
AKTIVER.....		7.014.954	7.090

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		2.723.217	2.623
EGENKAPITAL.....	6	2.848.217	2.748
Hensættelse til udskudt skat.....		707.388	679
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		707.388	679
Kreditinstitutter.....		2.664.338	2.832
Gældsbrief anpartshaver.....		565.323	544
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	3.229.661	3.376
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	170.000	214
Gæld til pengeinstitutter.....		23.252	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.100	14
Anden gæld.....		22.336	16
Kortfristede gældsforpligtelser.....		229.688	287
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.459.349	3.663
PASSIVER.....		7.014.954	7.090
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Eneste ansatte er direktøren der ikke modtager vederlag.			
	2019 kr.	2018 tkr.	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	6.606	6	
	6.606	6	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	75.010	86	
	75.010	86	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	28.184	32	
	28.184	32	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		7.203.482	
Tilgang.....		21.000	
Kostpris 31. december 2019.....		7.224.482	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		288.678	
Årets afskrivninger		72.112	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		360.790	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		6.863.692	
Egenkapital			6
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	2.623.295	2.748.295
Forslag til resultatdisponering.....		99.922	99.922
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	2.723.217	2.848.217

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	48.427	48.427
Kreditinstitutter.....	2.834.338	170.000	2.064.712	2.998.312	166.000
Gældsbrief anpartshaver.....	565.323	0	0	543.580	0
	3.399.661	170.000	2.064.712	3.590.319	214.427

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 6.864 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.834 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.864 tkr.

Til sikkerhed for Bæk og Madsen ApS' mellemværende med pengeinstitut er der stillet selvskyldner kaution på 1.100 tkr. Pr. 31.12.2019 udgør mellemværendet 740 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FM Ejendomme ApS for 2019 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige 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.

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.