

Formkon Ejendomme ApS
Oddervej 5
7800 Skive
CVR-nr. 31945798

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.10.2016

Dirigent

Navn: Ernst Genckel

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30.06.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Formkon Ejendomme ApS

Oddervej 5

7800 Skive

CVR-nr.: 31945798

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Dan Nielsen

Ernst Genckel

Troels Toft Pedersen

Direktion

Peter Lynge Hjelm, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Slotsgade 3, st.

7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Formkon Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 24.10.2016

Direktion

Peter Lynge Hjelm
direktør

Bestyrelse

Dan Nielsen

Ernst Genckel

Troels Toft Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Formkon Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Formkon Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 24.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		995.405	875.770
Af- og nedskrivninger		<u>(255.733)</u>	<u>(205.114)</u>
Driftsresultat		739.672	670.656
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(221.584)</u>	<u>(268.808)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		518.088	401.848
Skat af ordinært resultat	2	<u>(116.466)</u>	<u>(94.412)</u>
Årets resultat		<u>401.622</u>	<u>307.436</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>401.622</u>	<u>307.436</u>
		<u>401.622</u>	<u>307.436</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.784.559	6.849.680
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>1.700.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>12.484.559</u>	<u>6.849.680</u>
 Anlægsaktiver		 <u>12.484.559</u>	 <u>6.849.680</u>
 Andre tilgodehavender		426.739	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.978</u>	<u>5.744</u>
Tilgodehavender		<u>432.717</u>	<u>5.744</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>657.254</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>432.717</u>	 <u>662.998</u>
 Aktiver		 <u><u>12.917.276</u></u>	 <u><u>7.512.678</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		128.000	128.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.101.906</u>	<u>1.700.284</u>
Egenkapital		<u>2.229.906</u>	<u>1.828.284</u>
Udskudt skat		<u>695.500</u>	<u>580.817</u>
Hensatte forpligtelser		<u>695.500</u>	<u>580.817</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.173.958	3.323.656
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>222.750</u>	<u>222.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.396.708</u>	<u>3.546.406</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	149.336	172.252
Bankgæld		4.569.593	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.289.401	1.094.390
Skyldig selskabsskat		22.192	128.117
Anden gæld		<u>564.640</u>	<u>162.412</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.595.162</u>	<u>1.557.171</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.991.870</u>	<u>5.103.577</u>
Passiver		<u>12.917.276</u>	<u>7.512.678</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	128.000	1.700.284	1.828.284
Årets resultat	0	401.622	401.622
Egenkapital ultimo	128.000	2.101.906	2.229.906

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.050	16.628
Renteomkostninger i øvrigt	190.534	252.180
	<u>221.584</u>	<u>268.808</u>

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.783	77.409
Ændring af udskudt skat	114.683	17.003
	<u>116.466</u>	<u>94.412</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.	<u>Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	8.204.572	164.793	0
Tilgange	4.190.612	0	1.700.000
Kostpris ultimo	<u>12.395.184</u>	<u>164.793</u>	<u>1.700.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.354.892)	(164.793)	0
Årets afskrivninger	(255.733)	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.610.625)</u>	<u>(164.793)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.784.559</u>	<u>0</u>	<u>1.700.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder</u> 2015/16 kr.	<u>Forfald inden for 12 måneder</u> 2014/15 kr.	<u>Forfald efter 12 måneder</u> 2015/16 kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	149.336	172.252	3.173.958	779.784
Deposita	0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	222.750	0
	<u>149.336</u>	<u>172.252</u>	<u>3.396.708</u>	<u>779.784</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger nom. 3.570 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 10.785 t.kr. (2014/15: 6.850 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.700 t.kr. i grunde og bygninger, samt materielle anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 10.785 t.kr. pr. 30. juni 2016.

6. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af fast ejendom.