
Formkon Ejendomme ApS

Oddervej 5, 7800 Skive

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 31 94 57 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/10 2018

Ernst Genckel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Formkon Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 11. oktober 2018

Direktion

Peter Lynge Hjelm
direktør

Bestyrelse

Ernst Genckel

Dan Nielsen

Troels Toft Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Formkon Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Formkon Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Skive, den 11. oktober 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

Selskabsoplysninger

Selskabet

Formkon Ejendomme ApS
Oddervej 5
7800 Skive

CVR-nr.: 31 94 57 98
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Skive

Bestyrelse

Ernst Genckel
Dan Nielsen
Troels Toft Pedersen

Direktion

Peter Lynge Hjelm

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		926.593	1.089.060
Distributionsomkostninger		0	-36.482
Administrationsomkostninger		-30.075	-21.707
Resultat af ordinær primær drift		896.518	1.030.871
Finansielle indtægter		41	0
Finansielle omkostninger	3	-369.365	-418.282
Resultat før skat		527.194	612.589
Skat af årets resultat	4	-116.154	-29.427
Årets resultat		411.040	583.162

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		411.040	583.162
		411.040	583.162

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		15.538.056	18.376.081
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		58.233	75.518
Materielle anlægsaktiver	5	15.596.289	18.451.599
Anlægsaktiver		15.596.289	18.451.599
Periodeafgrænsningsposter		1.657	15.726
Tilgodehavender		1.657	15.726
Likvide beholdninger		237.618	0
Omsætningsaktiver		239.275	15.726
Aktiver		15.835.564	18.467.325

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		187.686	187.686
Overført resultat		4.076.226	3.665.186
Egenkapital		4.263.912	3.852.872
Hensættelse til udskudt skat		785.000	691.000
Hensatte forpligtelser		785.000	691.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.120.465	7.782.778
Gæld til tilknyttede virksomheder		222.750	222.750
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.343.215	8.005.528
Gæld til realkreditinstitutter	6	669.474	670.953
Kreditinstitutter		2.474.137	3.019.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	23.389
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	0	1.846.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	118.543
Selskabsskat		67.094	25.722
Anden gæld		220.732	213.103
Kortfristede gældsforpligtelser		3.443.437	5.917.925
Gældsforpligtelser		10.786.652	13.923.453
Passiver		15.835.564	18.467.325
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	187.686	3.665.186	3.852.872
Årets resultat	0	411.040	411.040
Egenkapital 30. juni	187.686	4.076.226	4.263.912

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat		411.040	583.162
Reguleringer	7	1.290.789	977.757
Ændring i driftskapital	8	-108.234	-16.334
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.593.595	1.544.585
Renteindbetalinger og lignende		41	0
Renteudbetalinger og lignende		-369.364	-418.283
Pengestrømme fra ordinær drift		1.224.272	1.126.302
Betalt selskabsskat		19.218	-29.427
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.243.490	1.096.875
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-6.497.088
Salg af materielle anlægsaktiver		2.050.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		2.050.000	-6.497.088
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-663.795	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-217.929	-1.598.252
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-1.846.275	222.750
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	5.130.438
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	556.874
Kontant kapitalforhøjelse		0	1.039.804
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-2.727.999	5.351.614
Ændring i likvider		565.491	-48.599
Likvider 1. juli		-327.873	-279.274
Likvider 30. juni		237.618	-327.873
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		237.618	0
Kassekredit		0	-327.873
Likvider 30. juni		237.618	-327.873

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

2 Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2017/18	2016/17
DKK	DKK
<u>0</u>	<u>0</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

57.364

59.364

Andre finansielle omkostninger

312.001

358.918

369.365

418.282

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

22.154

86.939

Årets udskudte skat

94.000

-57.512

116.154

29.427

5 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. juli

21.603.082

251.216

Afgang i årets løb

-3.597.233

0

Kostpris 30. juni

18.005.849

251.216

Ned- og afskrivninger 1. juli

3.227.000

175.698

Årets afskrivninger

431.266

17.285

Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver

-1.190.473

0

Ned- og afskrivninger 30. juni

2.467.793

192.983

Regnskabsmæssig værdi 30. juni

15.538.056

58.233

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.350.988	5.108.637
Mellem 1 og 5 år	2.769.477	2.674.141
Langfristet del	7.120.465	7.782.778
Inden for 1 år	669.474	670.953
	7.789.939	8.453.731
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	222.750
Mellem 1 og 5 år	222.750	0
Langfristet del	222.750	222.750
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.846.275
	222.750	2.069.025
	2017/18 DKK	2016/17 DKK
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-41	0
Finansielle omkostninger	369.365	418.282
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	805.311	530.048
Skat af årets resultat	116.154	29.427
	1.290.789	977.757
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	14.069	416.991
Ændring i leverandører m.v.	-122.303	-433.325
	-108.234	-16.334

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. TDKK 12.972. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	15.538.056	18.376.082
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. TDKK 6.900. med pant i grunde og bygninger, samt materielle anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør	15.596.289	18.451.600
Kautions- og garantforpligtelser		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med moderselskabet Formkon Holding ApS. Gælden i Formkon Holding ApS udgør	10.508.251	11.939.256

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Formkon Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formkon Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i takt med lejeperioden.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger reklame- og markedsføringsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsforsikringer, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balancerorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.