
Formkon Ejendomme ApS

Oddervej 5, 7800 Skive

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 31 94 57 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/10 2019

Peter Lynge Hjelm
Dirigent



pwc

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 31. oktober 2019

Direktion

Peter Lynge Hjelm
direktør

Bestyrelse

Peter Lynge Hjelm
formand

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 31. oktober 2019

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

Peter Lynge Hjelm, formand
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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		1.025.370	926.593
Administrationsomkostninger		-16.207	-30.075
Resultat af ordinær primær drift		1.009.163	896.518
Finansielle indtægter		0	41
Finansielle omkostninger	2	-271.805	-369.365
Resultat før skat		737.358	527.194
Skat af årets resultat	3	-161.611	-116.154
Årets resultat		575.747	411.040

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		575.747	411.040
		575.747	411.040

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		15.106.790	15.538.056
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.948	58.233
Materielle anlægsaktiver	4	15.147.738	15.596.289
Anlægsaktiver		15.147.738	15.596.289
Periodeafgrænsningsposter		0	1.657
Tilgodehavender		0	1.657
Likvide beholdninger		0	237.618
Omsætningsaktiver		0	239.275
Aktiver		15.147.738	15.835.564

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		187.686	187.686
Overført resultat		4.651.973	4.076.226
Egenkapital		4.839.659	4.263.912
Hensættelse til udskudt skat		826.000	785.000
Hensatte forpligtelser		826.000	785.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.468.324	7.120.465
Gæld til tilknyttede virksomheder		222.750	222.750
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.691.074	7.343.215
Gæld til realkreditinstitutter	5	650.000	669.474
Kreditinstitutter		1.424.060	2.474.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	391.605	0
Selskabsskat		120.611	67.094
Anden gæld		192.729	220.732
Kortfristede gældsforpligtelser		2.791.005	3.443.437
Gældsforpligtelser		9.482.079	10.786.652
Passiver		15.147.738	15.835.564
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

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	4.076.226	4.263.912
Årets resultat	0	575.747	575.747
Egenkapital 30. juni	187.686	4.651.973	4.839.659

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat		575.747	411.040
Reguleringer	6	881.967	1.290.789
Ændring i driftskapital	7	-26.346	-108.234
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.431.368	1.593.595
Renteindbetalinger og lignende		0	41
Renteudbetalinger og lignende		-271.804	-369.364
Pengestrømme fra ordinær drift		1.159.564	1.224.272
Betalt selskabsskat		-67.094	19.218
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.092.470	1.243.490
Salg af materielle anlægsaktiver		0	2.050.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	2.050.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-671.614	-663.795
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.372.798	-217.929
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-1.846.275
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		391.605	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.652.807	-2.727.999
Ændring i likvider		-560.337	565.491
Likvider 1. juli		237.618	-327.873
Likvider 30. juni		-322.719	237.618
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	237.618
Kassekredit		-322.719	0
Likvider 30. juni		-322.719	237.618

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

2 Finansielle omkostninger

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	17.122	57.364
Andre finansielle omkostninger	254.683	312.001
	271.805	369.365

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	120.611	22.154
Årets udskudte skat	41.000	94.000
	161.611	116.154

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	18.005.849	251.216
Kostpris 30. juni	18.005.849	251.216
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.467.793	192.983
Årets afskrivninger	431.266	17.285
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.899.059	210.268
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	15.106.790	40.948

Noter til årsregnskabet

5 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.061.698	4.350.988
Mellem 1 og 5 år	1.406.626	2.769.477
Langfristet del	6.468.324	7.120.465
Inden for 1 år	650.000	669.474
	7.118.324	7.789.939
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	222.750	222.750
Langfristet del	222.750	222.750
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	391.605	0
	614.355	222.750
	2018/19 DKK	2017/18 DKK
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-41
Finansielle omkostninger	271.805	369.365
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	448.551	805.311
Skat af årets resultat	161.611	116.154
	881.967	1.290.789
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.657	14.069
Ændring i leverandører m.v.	-28.003	-122.303
	-26.346	-108.234

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
8 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	15.106.790	15.538.056
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	15.147.738	15.596.289
Kautions- og garantforpligtelser		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med moderselskabet Formkon Holding ApS. Gælden i Formkon Holding ApS udgør	8.376.369	10.508.251

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

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formkon Ejendomme ApS for 2018/19 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 2018/19 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

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 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 13.800 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

9 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 balanceorienterede gældsmetode 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

9 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.