

---

# ***Formkon Ejendomme ApS***

Oddervej 5, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 31 94 57 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /10 2020

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 6. oktober 2020

## Direktion

Peter Lyng Hjelme  
direktør

## Bestyrelse

Peter Lyng Hjelme  
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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Skive, den 6. oktober 2020

**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	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.004.217</b>	<b>1.025.370</b>
Administrationsomkostninger		-12.498	-16.207
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>991.719</b>	<b>1.009.163</b>
Finansielle omkostninger	2	-243.291	-271.805
<b>Resultat før skat</b>		<b>748.428</b>	<b>737.358</b>
Skat af årets resultat	3	-165.279	-161.611
<b>Årets resultat</b>		<b>583.149</b>	<b>575.747</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Overført resultat	-916.851	575.747
	<b>583.149</b>	<b>575.747</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		14.675.523	15.106.790
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.663	40.948
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.699.186</b>	<b>15.147.738</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.699.186</b>	<b>15.147.738</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.404</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.404</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.734.590</b>	<b>15.147.738</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		187.686	187.686
Overført resultat		3.735.122	4.651.973
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.422.808</b>	<b>4.839.659</b>
Hensættelse til udskudt skat		856.000	826.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>856.000</b>	<b>826.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.738.775	6.468.324
Gæld til tilknyttede virksomheder		222.750	222.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.961.525</b>	<b>6.691.074</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	700.000	650.000
Kreditinstitutter		201.925	1.424.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	1.251.686	391.605
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		135.279	120.611
Anden gæld		193.367	192.729
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.494.257</b>	<b>2.791.005</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.455.782</b>	<b>9.482.079</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.734.590</b>	<b>15.147.738</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	187.686	4.651.973	0	4.839.659
Årets resultat	0	-916.851	1.500.000	583.149
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>187.686</b>	<b>3.735.122</b>	<b>1.500.000</b>	<b>5.422.808</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Årets resultat		583.149	575.747
Reguleringer	6	857.121	881.967
Ændring i driftskapital	7	638	-26.346
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.440.908</b>	<b>1.431.368</b>
Renteudbetalinger og lignende		-243.291	-271.804
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>1.197.617</b>	<b>1.159.564</b>
Betalt selskabsskat		-120.611	-67.094
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.077.006</b>	<b>1.092.470</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-679.549	-671.614
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.222.134	-1.050.079
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		860.081	391.605
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.041.602</b>	<b>-1.330.088</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>35.404</b>	<b>-237.618</b>
Likvider 1. juli		0	237.618
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>35.404</b>	<b>0</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		35.404	0
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>35.404</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom.

## 2 Finansielle omkostninger

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	22.452	17.122
Andre finansielle omkostninger	220.839	254.683
	<b>243.291</b>	<b>271.805</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	135.279	120.611
Årets udskudte skat	30.000	41.000
	<b>165.279</b>	<b>161.611</b>

## 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	2.899.059	210.268
Årets afskrivninger	431.267	17.285
Ned- og afskrivninger 30. juni	3.330.326	227.553
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>14.675.523</b>	<b>23.663</b>

# 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:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.738.775	5.061.698
Mellem 1 og 5 år	3.000.000	1.406.626
Langfristet del	5.738.775	6.468.324
Inden for 1 år	700.000	650.000
	<b>6.438.775</b>	<b>7.118.324</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	222.750	222.750
Langfristet del	222.750	222.750
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.251.686	391.605
	<b>1.474.436</b>	<b>614.355</b>
	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	243.291	271.805
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	448.551	448.551
Skat af årets resultat	165.279	161.611
	<b>857.121</b>	<b>881.967</b>
<b>7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	0	1.657
Ændring i leverandører m.v.	638	-28.003
	<b>638</b>	<b>-26.346</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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	14.675.523	15.106.790
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. TDKK 5.700 med pant i grunde og bygninger, samt materielle anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør	14.699.186	15.147.738
<b>Kautions- og garantforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabet Formkon Holding ApS' gæld til kreditinstitut der udgør	5.650.501	8.376.369

## 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 administrationselskab 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 2019/20 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 2019/20 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 14.100 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.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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

## Noter til årsregnskabet

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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

## 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.