

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

FCF Ejendomme ApS

Lertoften 3
4000 Roskilde

CVR-nr. 32338224

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Dirigent: _____
Finn C. Larsen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for FCF Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. maj 2016.

Direktion

Finn C. Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FCF Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FCF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser til oplysningerne i ledelsesberetningen samt note 5, om usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger på i alt DKK 5.867.385. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 26. maj 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

FCF Ejendomme ApS

Lertoften 3
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32338224

Hjemstedskommune: Lejre

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Finn C. Larsen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Nykredit Bank



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at virksomhed med ejendomme, herunder bygge- og anlægsvirksomhed samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerheder ved indregning og måling

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have smittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FCF Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjenesten"

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udlejning af ejendomme i året.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valutatur, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra et afkastniveau på 6,5% i gennemsnit.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationværdi.

Gæld til realkreditinstitutter (ÅRL § 38)

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste		134.048	58
Personaleomkostninger	1	6.117	12
Ordinært resultat før finansielle poster		127.931	46
Værdiregulering ejendomme		165.717	136
Andre finansielle indtægter		379	6
Andre finansielle omkostninger		138.102	133
Resultat før skat		155.924	55
Skat af årets resultat	2	37.810	4
Årets resultat		118.114	50
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		291.391	241
Årets resultat		118.114	50
Til disposition		409.505	291
Overført til næste år		409.505	291
Disponeret i alt		409.505	291

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.867.385	5.704
Materielle anlægsaktiver i alt		5.867.385	5.704
Anlægsaktiver i alt		5.867.385	5.704
Andre tilgodehavender		19.332	35
Tilgodehavender i alt		19.332	35
Likvide beholdninger		407	33
Omsætningsaktiver i alt		19.739	68
Aktiver i alt		5.887.124	5.772

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		409.505	291
Egenkapital i alt	3	489.505	371
Hensættelse til udskudt skat		167.333	130
Hensatte forpligtelser i alt		167.333	130
Gæld til realkreditinstitutter		5.056.526	5.081
Kortfristet del af langfristet gæld		-22.710	-22
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.033.815	5.059
Kortfristet del af langfristet gæld		22.710	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	22
Anden gæld		151.760	169
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		196.470	212
Gældsforpligtelser i alt		5.230.286	5.271
Passiver i alt		5.887.124	5.772
Usikkerheder om going concern	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	6.117	12
	Andre udgifter til social sikring	0	0
	Personaleomkostninger i alt	6.117	12

2	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	37.810	4
	Skat af årets resultat i alt	37.810	4

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	291.391	371.391
	Årets resultat	0	118.114	118.114
	Saldo ultimo	80.000	409.505	489.505

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.022.935

5 Usikkerheder om going concern

Dagsværdig af investeringsejendomme er opgjort på grund af en af ledelsen fastsat afkastsat på 6,5%. Afkastsatsen på 6,5% er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 7,5% vil medføre en dagsværdi på DKK 5.085.067 og et afkastkrav på 5,5% vil medføre en dagsværdi på DKK 6.934.182. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit under usikkerhed ved indregning og måling.

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut og realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 5.194.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.867.385.

7 **Eventualposter m.v.**

Ingen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Finn Carius Larsen

direktør

På vegne af: FCF Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-009226136865

IP: 94.18.240.4

30-05-2016 kl. 05:58:02 UTC

NEM ID 

Peter Kamper

registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.48.59

30-05-2016 kl. 05:59:57 UTC

NEM ID 

Finn Carius Larsen

dirigent

På vegne af: FCF Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-009226136865

IP: 93.163.184.114

31-05-2016 kl. 16:37:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OHKLG-6PQE6-PU162-MAUJ3-PONV2-FWBUX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>