
Fica Jylland ApS

Lombjergervej 6, 5750 Ringe

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 34 57 87 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /12 2016

Hans Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Fica Jylland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 7. december 2016

Direktion

Hans Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Fica Jylland ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fica Jylland ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 7. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fica Jylland ApS
Lombjergevej 6
5750 Ringe

CVR-nr.: 34 57 87 29
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Ringe

Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel og investering med udlejningsejendomme.

Direktion

Hans Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		28.764	12.602
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	398.681	-66.585
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		427.445	-53.983
Finansielle indtægter	3	41	0
Finansielle omkostninger	4	-47.038	-126.227
Resultat før skat		380.448	-180.210
Skat af årets resultat	5	-60.755	41.000
Årets resultat		319.693	-139.210

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		319.693	-139.210
		319.693	-139.210

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		1.354.872	1.381.191
Materielle anlægsaktiver	6	1.354.872	1.381.191
Anlægsaktiver		1.354.872	1.381.191
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.978
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		219.303	9.178
Andre tilgodehavender		0	88.341
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
Selskabsskat	10	10.245	0
Periodeafgrænsningsposter		19.099	0
Tilgodehavender		248.647	104.497
Likvide beholdninger		0	2.828
Omsætningsaktiver		248.647	107.325
Aktiver		1.603.519	1.488.516

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		397.640	77.947
Egenkapital	7	477.640	157.947
Hensættelse til udskudt skat	8	71.000	0
Hensatte forpligtelser		71.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		345.319	615.319
Anden gæld		261.226	404.722
Langfristede gældsforpligtelser	9	606.545	1.020.041
Kreditinstitutter		21.711	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.470	94.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.793	54.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		259.360	161.546
Kortfristede gældsforpligtelser		448.334	310.528
Gældsforpligtelser		1.054.879	1.330.569
Passiver		1.603.519	1.488.516
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnkabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi, forudsætter at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme består af mindre beboelsesejendomme i udkantsområder, hvor antallet af salgstransaktioner er lavt. Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, hvor der er taget højde for ejendommens beliggenhed. Der er en usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af ejendommene.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerheden ved opgørelse af dagsværdien.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	245.301	-20.353
Salg af investeringsejendomme	153.380	-46.232
	398.681	-66.585
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	41	0
	41	0
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	47.038	126.227
	47.038	126.227
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.000	0
Årets udskudte skat	71.000	-41.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7.245	0
	60.755	-41.000

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	1.156.217
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-271.620
Kostpris 30. juni	<u>884.597</u>
Værdireguleringer 1. juli	224.974
Årets værdireguleringer	<u>245.301</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>470.275</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.354.872</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 15 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>14,5</u>	<u>15,0</u>	<u>15,5</u>
Dagsværdi	<u>1.400.303</u>	<u>1.354.872</u>	<u>1.312.298</u>
Ændring i dagsværdi	<u>45.431</u>	<u>0</u>	<u>-42.574</u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	77.947	157.947
Årets resultat	0	319.693	319.693
Egenkapital 30. juni	80.000	397.640	477.640

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	103.000	35.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-9.000	-18.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-23.000	-30.000
Overført til udskudt skatteaktiv	0	13.000
	71.000	0

Udskudt skat er afsat med 22% / 24,5% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	13.000
Nedskrivning til vurderet værdi	0	-13.000
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsregnskabet

9 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:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	345.319	615.319
Langfristet del	345.319	615.319
Inden for 1 år	0	0
	345.319	615.319
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	261.226	404.722
Langfristet del	261.226	404.722
Inden for 1 år	0	0
	261.226	404.722

10 Selskabsskat

Langfristede tilgodehavende selskabsskat	3.000	0
Kortfristede tilgodehavende selskabsskat	7.245	0
	10.245	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.354.872	399.120
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for anden gæld:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.354.872	775.676

12 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Obsido ApS, Lombjergevej 6, 5750 Ringe.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fica Jylland ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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 efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

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

Regnskabspraxis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.