

FKF, Byparken ApS
CVR-nr. 34586950
Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2016

Dirigent

Navn: Finn Ehlers

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FKF, Byparken ApS
Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34586950

Stiftet: 04.06.2012

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Finn Ehlers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for FKF, Byparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.02.2016

Direktion

Finn Ehlers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FKF, Byparken ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FKF, Byparken ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 09.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere kapitalinteresser og dertil naturlig knyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 43 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser på renteswap og prioritetslån på 41 t.kr.

Herefter udgør periodens ordinære resultat et overskud på 2 t.kr.

Selskabets ledelse har udarbejdet budgetter for de kommende år, der udviser overskud på den ordinære drift. De indgåede lejekontrakter har alle en uopsigelighedsperiode på mindst 1 år.

Selskabets ejerkreds har tilkendegivet, at de i de kommende år vil stille den fornødne kapital til rådighed til brug for betaling af afdrag på prioritetslån. Forrentning af den ansvarlige lånekapital udbetales kun efter aftale med selskabets bankforbindelse.

Investeringsjendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendom er målt til 4.931 t.kr. pr. 31.12.2015, svarende til anskaffelsessummen pr. 01.09.2012. Dette svarer til en afkastsats på 4,9%.

Forventet udvikling

De 4 lejligheder, der er indregnet under varebeholdninger, forventes solgt inden for en overskuelig periode.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivning af 3 ejendomme til forventet nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld i investeringsejendomme, måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles denne prioritetsgæld til dagsværdien, svarende til kursværdien på balancedagen.

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld i ejendomme til videresalg, måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles denne prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter husleje, der er modtaget fra kunder forud for den periode de vedrører.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		712.258	565.525
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		40.635	(313.343)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver	2	<u>0</u>	<u>(30.135)</u>
Driftsresultat		752.893	222.047
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(698.224)</u>	<u>(600.157)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		54.669	(378.110)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(12.000)</u>	<u>82.300</u>
Årets resultat		<u>42.669</u>	<u>(295.810)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>42.669</u>	<u>(295.810)</u>
		<u>42.669</u>	<u>(295.810)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		4.930.800	4.930.800
Materielle anlægsaktiver	5	<u>4.930.800</u>	<u>4.930.800</u>
Anlægsaktiver		<u>4.930.800</u>	<u>4.930.800</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		11.938.800	11.938.800
Varebeholdninger		<u>11.938.800</u>	<u>11.938.800</u>
Udskudt skat	6	141.200	153.200
Andre tilgodehavender	7	0	7.223
Tilgodehavender		<u>141.200</u>	<u>160.423</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.080.000</u>	<u>12.099.223</u>
Aktiver		<u><u>17.010.800</u></u>	<u><u>17.030.023</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	120.000	120.000
Overført overskud eller underskud		448.513	405.844
Egenkapital		568.513	525.844
Ansvarlig lånekapital	9	646.089	627.270
Gæld til realkreditinstitutter		8.607.403	8.576.343
Bankgæld		5.744.068	5.744.819
Anden gæld		210.648	210.648
Langfristede gældsforpligtelser	10	15.208.208	15.159.080
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	73.000	96.396
Bankgæld		733.724	850.935
Modtagne forudbetalinger fra kunder		80.933	48.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		743	1.014
Anden gæld	11	345.679	348.504
Kortfristede gældsforpligtelser		1.234.079	1.345.099
Gældsforpligtelser		16.442.287	16.504.179
Passiver		17.010.800	17.030.023
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	120.000	405.844	525.844
Årets resultat	0	42.669	42.669
Egenkapital ultimo	120.000	448.513	568.513

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendom er målt til 4.931 t.kr. pr. 31.12.2015, svarende til anskaffelsessummen pr. 01.09.2012. Dette svarer til en afkastsats på 4,9%.

Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og den af ledelsen fastsatte afkastsats. Værdiregulering på netto 41 t.kr. vedrører prioritetsgæld med 40 t.kr. og renteswap med 1 t.kr. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres, kan det medføre behov for værdireguleringer.

2. Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivningerne i 2014 vedrørte nedskrivning af 2 lejligheder til den forventede nettorealisationssværdi.

Der er ikke foretaget nedskrivninger i 2015.

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	653.506	600.157
Øvrige finansielle omkostninger	44.718	0
	698.224	600.157
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	12.000	(87.859)
Effekt af ændrede skattesatser	0	5.559
	12.000	(82.300)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.930.800
Kostpris ultimo	4.930.800
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.930.800

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatsen for selskabets ejendom udgør 4,9% pr. 31.12.2015 (4,9% pr. 31.12.2014). En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre dagsværdien med ca. 500 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	2015 kr.	2014 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(11.900)	(7.400)
Varebeholdninger	55.900	55.800
Gældsforpligtelser	10.700	18.800
Fremførbare skattemæssige underskud	86.500	86.000
	141.200	153.200

	2015 kr.	2014 kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	7.223
	0	7.223

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
8. Virksomhedskapital				
Bevægelser i virksomhedskapitalen				
Virksomhedskapital primo	120.000	120.000	90.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0	30.000	10.000
Virksomhedskapital ultimo	120.000	120.000	120.000	90.000

Noter

9. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets bankgæld og forrentes med 3% p.a. Lånet henstår uopsigeligt fra långivers side og kan kun tilbagebetales med bankens godkendelse.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	646.089	646.089
Gæld til realkreditinstitutter	96.396	73.000	8.607.403	8.115.881
Bankgæld	0	0	5.744.068	690.000
Anden gæld	0	0	210.648	67.548
	96.396	73.000	15.208.208	9.519.518
			2015 kr.	2014 kr.
11. Anden gæld				
Andre skyldige omkostninger			345.679	348.504
			345.679	348.504

Der er den 02.10.2012 indgået aftale om renteswap, til sikring af renteloft på 2,43%, for kreditforeningslån på 2.900 t.kr. med startdato den 02.10.2012 og slutdato 31.03.2023. Dagsværdien er negativ med 308.839 kr. pr. 31.12.2015.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for sparekassegæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 8.600 t.kr. i ejendomme.

Der er afgivet tabsgaranti af Den Jyske Sparekasse overfor DLR Kredit på 2.847 t.kr.

Til sikkerhed for gæld under ejerforening er deponeret ejerpantebrev nom. 195 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.870 t.kr.

Selskabets anpartshavere har kautioneret pro-rata for selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse. Gælden udgør 6.478 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabets anpartshavere har stillet selskabskapitalen i FKF, Byparken ApS til sikkerhed for selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse.