

FKF, Byparken ApS

Skolegade 85, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 34586950

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2017

Dirigent

Navn: Finn Ehlers

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FKF, Byparken ApS
Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34586950
Stiftet: 04.06.2012
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Finn Ehlers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12.04.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 12.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen
statsautoriseret revisor

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 underskud på 26 t.kr.

Selskabets ledelse har udarbejdet et driftsbudget for det kommende år, der udviser et mindre underskud på den ordinære drift.

Den indgåede lejekontrakt vedrørende selskabets investeringsejendom er uopsigelig til 01.09.2021. De indgåede lejekontrakter vedrørende selskabets varebeholdninger har en uopsigelighed på 3 måneder.

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

Investeringsejendom

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

Investeringsejendommen er målt til 4.931 t.kr. pr. 31.12.2016, svarende til anskaffelsessummen pr. 01.09.2012. Dette svarer til en afkastsats på 4,9%.

Skatteaktiv

Selskabet har indregnet et skatteaktiv på 148 t.kr., hvoraf skatteværdien af de fremførbare underskud udgør 95 t.kr. Det er ledelsens forventning, at skatteaktivet kan udnyttes ved ordinær drift indenfor en 5 årig periode.

Forventet udvikling

De 4 lejligheder, der er indregnet under varebeholdninger, forventes solgt inden for en overskuelig periode. Den ene af lejlighederne er solgt den 15.01.2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		652.693	712.258
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	40.635
Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver	2	<u>(27.900)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		624.793	752.893
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(657.738)</u>	<u>(698.224)</u>
Resultat før skat		(32.945)	54.669
Skat af årets resultat	4	<u>7.000</u>	<u>(12.000)</u>
Årets resultat		<u>(25.945)</u>	<u>42.669</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(25.945)</u>	<u>42.669</u>
		<u>(25.945)</u>	<u>42.669</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.930.800	4.930.800
Materielle anlægsaktiver	5	4.930.800	4.930.800
Anlægsaktiver		4.930.800	4.930.800
Fremstillede varer og handelsvarer		11.910.900	11.938.800
Varebeholdninger		11.910.900	11.938.800
Udskudt skat	6	148.200	141.200
Andre tilgodehavender	7	6.794	0
Tilgodehavender		154.994	141.200
Omsætningsaktiver		12.065.894	12.080.000
Aktiver		16.996.694	17.010.800

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført overskud eller underskud		382.086	448.513
Egenkapital		502.086	568.513
Ansvarlig lånekapital	8	665.472	646.089
Gæld til realkreditinstitutter		8.534.112	8.607.403
Bankgæld		5.708.692	5.744.068
Anden gæld		173.148	210.648
Langfristede gældsforpligtelser	9	15.081.424	15.208.208
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	74.800	73.000
Bankgæld		811.398	733.724
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.922	80.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		743	743
Anden gæld	10	472.321	345.679
Kortfristede gældsforpligtelser		1.413.184	1.234.079
Gældsforpligtelser		16.494.608	16.442.287
Passiver		16.996.694	17.010.800
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	120.000	448.513	568.513
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(40.482)	(40.482)
Årets resultat	0	(25.945)	(25.945)
Egenkapital ultimo	120.000	382.086	502.086

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. 31.12.2016, 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 for det aktuelle marked. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres, kan det medføre behov for værdireguleringer.

Selskabet har indregnet et skatteaktiv på 148 t.kr., hvoraf skatteværdien af de fremførbare underskud udgør 95 t.kr. Det er ledelsens forventning, at skatteaktivet kan udnyttes ved ordinær drift indenfor en 5 årig periode.

2. Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver

Der er i 2016 foretaget en nedskrivning på den pr. 15.01.2017 solgte lejlighed.

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	656.228	653.506
Øvrige finansielle omkostninger	1.510	44.718
	657.738	698.224

	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(7.000)	12.000
	(7.000)	12.000

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

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatsen for selskabets ejendom udgør 4,9% pr. 31.12.2016 (4,9% pr. 31.12.2015). En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre dagsværdien med ca. 500 t.kr.

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

	2016	2015
	kr.	kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(14.900)	(11.900)
Varebeholdninger	58.400	55.900
Gældsforpligtelser	10.000	10.700
Fremførbare skattemæssige underskud	94.700	86.500
	148.200	141.200

	2016	2015
	kr.	kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	6.794	0
	6.794	0

8. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlig 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 for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	665.472	665.472
Gæld til realkreditinstitutter	74.800	73.000	8.534.112	7.915.943
Bankgæld	0	0	5.708.692	543.000
Anden gæld	0	0	173.148	67.548
	74.800	73.000	15.081.424	9.191.963

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
10. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	<u>472.321</u>	<u>345.679</u>
	<u>472.321</u>	<u>345.679</u>

Der er den 02.10.2012 indgået en 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 349.321 kr. pr. 31.12.2016.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

Der er afgivet tabsgaranti af Den Jyske Sparekasse overfor DLR Kredit på 2.830 t.kr.

Til sikkerhed for gæld under ejerforening er deponeret ejerpantebreve nom. 195 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.842 t.kr.

Selskabets anpartshavere har kautioneret pro-rata for selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse. Gælden udgør 6.520 t.kr. pr. 31.12.2016.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter pr. 01.01.2016 er anvendt som amortiseret kostpris pr. 01.01.2016.

Årsregnskabet er bortset herfra 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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og 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 måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.