

**FM Byg Invest ApS**  
**Dalgas Plads 7C, 7400 Herning**

**CVR-nr. 36 06 59 15**

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2017.

---

Carl Frank Mogensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for FM Byg Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. juni 2017

**Direktion**

Aase Lillian Mogensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i FM Byg Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FM Byg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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.

Ikast, den 21. juni 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Ole Baastrup Søndergaard**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	FM Byg Invest ApS Dalgas Plads 7C 7400 Herning  CVR-nr.: 36 06 59 15 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Aase Lillian Mogensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Associeret virksomhed</b>	Jyllandsgade Invest 2011 ApS, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet er blevet mødt med et erstatningskrav fra et konkursbo på 2.468 t.kr. Kravet er rejst som følge af, at en kapitalandel i et selskab er blevet postuleret handlet til underpris fra konkursboet til selskabet. En efterfølgende retssag vil blive afgørende for en eventuel erstatning. Det er ledelsens opfattelse, at kapitalandelen er handlet til den korrekte værdi. Handlen og værdiansættelsen er i øvrigt sket i samråd med rådgivere.

Selskabet har kautioneret overfor samme konkursbos mellemværende med pengeinstitut. Der er ikke foretaget hensættelse af forpligtelsen.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovgivningen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør -2.602 t.kr. mod -44 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for FM Byg Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til køb af fremmed assistance og administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2016 - 31/12 2016	15/8 2014 - 31/12 2015
<b>Bruttotab</b>	<b>-104.471</b>	<b>262.187</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-645.811	0
Andre finansielle indtægter	63.067	91.245
Øvrige finansielle omkostninger	-1.915.013	-366.443
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.602.228</b>	<b>-13.011</b>
2 Skat af årets resultat	0	-30.527
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.602.228</b>	<b>-43.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-2.602.228	-43.538
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.602.228</b>	<b>-43.538</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandel i associeret virksomhed	186.189	832.000
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>1.726.279</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>186.189</u>	<u>2.558.279</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>186.189</u></b>	<b><u>2.558.279</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	2.232.368	442.110
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.608.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.232.368</u>	<u>2.050.110</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.232.368</u></b>	<b><u>2.050.110</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.418.557</u></b>	<b><u>4.608.389</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-2.645.766	-43.538
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-2.595.766</u></b>	<b><u>6.462</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	4.782.904	4.506.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.930	20.000
Selskabsskat	30.527	30.527
Anden gæld	86.962	44.978
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.014.323</u>	<u>4.601.927</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.014.323</u></b>	<b><u>4.601.927</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.418.557</u></b>	<b><u>4.608.389</u></b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet er blevet mødt med et erstatningskrav fra et konkursbo på 2.468 t.kr. Kravet er rejst som følge af, at en kapitalandel i et selskab er blevet postuleret handlet til underpris fra konkursboet til selskabet. En efterfølgende retssag vil blive afgørende for en eventuel erstatning. Det er ledelsens opfattelse, at kapitalandelen er handlet til den korrekte værdi. Handlen og værdiansættelsen er i øvrigt sket i samråd med rådgivere.

Selskabet har kautioneret overfor samme konkursbos mellemværende med pengeinstitut. Der er ikke foretaget hensættelse af forpligtelsen.

	1/1 2016 - 31/12 2016	15/8 2014 - 31/12 2015
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	30.527
	<b>0</b>	<b>30.527</b>

### 3. Kapitalandel i associeret virksomhed

#### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos FM Byg Invest ApS
Jyllandsgade Invest 2011 ApS, Herning	40 %	465.472	-1.467.853	186.189
			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	50.000	0
Kontant indbetaling	0	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-43.538	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.602.228</u>	<u>-43.538</u>
	<u><b>-2.645.766</b></u>	<u><b>-43.538</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er afgivet følgende sikkerheder:

Kapitalandel i associeret virksomhed med en bogført værdi på 186 t.kr.

Tilgodehavende hos associeret virksomhed med en bogført værdi på 2.232 t.kr.

Andre tilgodehavender på 1.608 t.kr. er nedskrevet til 0 t.kr.

Projektaftale indgået med associeret virksomhed.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for et konkursbos engagement med pengeinstitut. Gælden til pengeinstituttet skønnes at være i niveau 4,0 mio. kr.

Selskabets aktiver, med bogførte værdier på i alt 1.912 t.kr., er pantsat overfor konkursboets engagement med pengeinstitut.

Der er anlagt et erstatningskrav mod selskabet på 2.468 t.kr. Kravet er rejst som følge af, at en kapitalandel i et selskab er blevet postuleret handlet til underpris fra konkursboet til selskabet. En efterfølgende retssag vil blive afgørende for en eventuel erstatning. Det er ledelsens opfattelse, at kapitalandelen er handlet til den korrekte værdi. Handlen og værdiansættelsen er i øvrigt sket i samråd med rådgivere.