

**FC Ejerlejlighed ApS**

**CVR-nummer 28 31 11 09**

**Årsrapport 2013/2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/11 2014



Henrik Jørgensen  
Djrigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

FC Ejerlejlighed ApS  
Viborgvej 92  
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 28 31 11 09  
Regnskabsperiode: 1. juli 2013 - 30. juni 2014

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handels- og investeringsvirksomhed.

### Direktion

Henrik Jørgensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Tronholmen 1  
8960 Randers SØ

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for FC Ejerlighed ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 26. juli 2014

Direktionen:



Henrik Lørgensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i FC Ejerlejlighed ApS

Vi har revideret årsregnskabet for FC Ejerlejlighed ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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, at 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 vurderingen 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 26. juli 2014

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Peter Seeberg, Registreret revisor  
Skatterevisor, Master i skat

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dat-tervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Note	Resultatopgørelse	2013/14 DKK	2012/13 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.068.400</b>	<b>2.032</b>
1	Finansielle indtægter	45.473	11
2	Finansielle omkostninger	-572.007	-578
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.541.866</b>	<b>1.465</b>
3	Skat af årets resultat	-218.868	-338
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.322.998</b>	<b>1.127</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat primo	3.400.939	4.274
	Årets resultat	1.322.998	1.127
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>4.723.937</b>	<b>5.401</b>
	Udlodning af udbytte	1.300.000	2.000
	Overført resultat ultimo	3.423.937	3.401
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>4.723.937</b>	<b>5.401</b>

Note	Balance	2013/14 DKK	2012/13 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Investeringsejendomme	18.646.434	18.646
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.646.434</b>	<b>18.646</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.646.434</b>	<b>18.646</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	291
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>291</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.244</b>	<b>5</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.244</b>	<b>297</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.651.678</b>	<b>18.943</b>

Note	Balance	2013/14 DKK	2012/13 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.423.937	3.401
	Foreslået udbytte	1.300.000	2.000
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.848.937</b>	<b>5.526</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.398.220	1.380
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.398.220</b>	<b>1.380</b>
	Kreditinstitutter	10.000.000	10.000
	Selskabsskat	200.194	185
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.200.194</b>	<b>10.185</b>
	Modtagne forudbetalinger	1.579.500	1.549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	162.129	0
	Selskabsskat	185.049	160
	Anden gæld	262.649	129
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.204.327</b>	<b>1.853</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.802.741</b>	<b>13.417</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.651.678</b>	<b>18.943</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013/14	2012/13		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	45.473	11		
Andre finansielle indtægter	1	0		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>45.473</b>	<b>11</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	0	12		
Andre finansielle omkostninger	572.007	567		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>572.007</b>	<b>578</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	200.194	185		
Regulering af udskudt skat	18.674	153		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>218.868</b>	<b>338</b>		
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	3.401	2.000	5.526
Udbetalt udbytte	0	0	-2.000	-2.000
Årets resultat	0	23	1.300	1.323
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>3.424</b>	<b>1.300</b>	<b>4.849</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
--	---	---

## Noter

---

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og kildeskatter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 10.000.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 18.646.434.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev med nom. DKK 100.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 18.646.434.