
Fonct Ejendom ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 31 88 59 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/5 2014

Trond Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Fonct Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 15. maj 2014

Direktion

Trond Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Fonct Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonct Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der er i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere/ledelsesmedlemmer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er efterfølgende tilbagebetalt ved kontant indbetaling, men der

Den uafhængige revisors erklæringer

er ikke sket indberetning til SKAT. Derved kan ledelsen ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Rasmus Møllgaard Stenskrøge
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fonct Ejendom ApS
Klithusevej 10
9240 Nibe

CVR-nr.: 31 88 59 49
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aalborg

Direktion

Trond Johansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C
Telefon 89 32 00 00
Telefax 89 32 00 10
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Sydbank
Vingårdsgade 21
9000 Aalborg

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 48.839, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 51.465.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen. Der henvises til note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at finansiere den fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		247.914	224.269
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-87.658</u>	<u>-87.658</u>
Resultat før finansielle poster		160.256	136.611
Finansielle indtægter		21.646	1.214
Finansielle omkostninger	2	<u>-116.783</u>	<u>-128.127</u>
Resultat før skat		65.119	9.698
Skat af årets resultat	3	<u>-16.280</u>	<u>-4.523</u>
Årets resultat		<u>48.839</u>	<u>5.175</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>48.839</u>	<u>5.175</u>
		<u>48.839</u>	<u>5.175</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		2.570.422	2.658.080
Materielle anlægsaktiver	4	2.570.422	2.658.080
Anlægsaktiver		2.570.422	2.658.080
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	11.173	0
Tilgodehavender		11.173	0
Omsætningsaktiver		11.173	0
Aktiver		2.581.595	2.658.080

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-73.535	-122.374
Egenkapital	6	51.465	2.626
Hensættelse til udskudt skat		16.337	11.711
Hensatte forpligtelser		16.337	11.711
Gæld til realkreditinstitutter		1.268.793	1.340.781
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.268.793	1.340.781
Gæld til realkreditinstitutter	7	71.970	69.859
Kreditinstitutter		475.662	523.668
Gæld til tilknyttede virksomheder		552.084	584.102
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.139
Selskabsskat		11.654	0
Anden gæld		133.630	115.194
Kortfristede gældsforpligtelser		1.245.000	1.302.962
Gældsforpligtelser		2.513.793	2.643.743
Passiver		2.581.595	2.658.080
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Selskabets ejendom udlejes til Kiritec ApS, som Fonct Ejendom ApS er koncernforbundet med, og hvis regnskab er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Selskabets ledelse forventer at kunne finansiere driften ved fremtidige huslejeindtægter fra Kiritec ApS.

Ledelsen forventer således, at selskabet har det nødvendige likviditetsberedskab frem til den ordinære generalforsamling i 2015.

	2013 DKK	2012 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	27.983	30.660
Andre finansielle omkostninger	88.800	97.467
	116.783	128.127

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	11.654	0
Årets udskudte skat	4.626	4.523
	16.280	4.523

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	3.012.364
Kostpris 31. december	3.012.364
Ned- og afskrivninger 1. januar	354.284
Årets afskrivninger	87.658
Ned- og afskrivninger 31. december	441.942
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.570.422

Noter til årsrapporten

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	11.173
Lån tilbagebetalt i året	0
Årets tilskrevne rente	1.034
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,20%

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-122.374	2.626
Årets resultat	0	48.839	48.839
Egenkapital 31. december	125.000	-73.535	51.465

7 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:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	958.410	1.039.520
Mellem 1 og 5 år	310.383	301.261
Langfristet del	1.268.793	1.340.781
Inden for 1 år	71.970	69.859
	1.340.763	1.410.640

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.570.422	2.658.080
Eventualforpligtelser		
Nykredit har sikkerhed i realkreditpantebrev nom. DKK 1.671.107 (EUR 224.000) med pant i selskabets ejendom.		
Sydbank har sikkerhed i ejerpantebrev nom. DKK 500.000 med pant i selskabets ejendom.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fonct Ejendom ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen består af indtægter for udlejning af selskabets ejendom. Alle indtægter er periodiserede, således at indtægterne svarer til den anførte lejeperiode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	30 år
------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.