
Fonct Ejendom ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 31 88 59 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2015

Trond Johansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 8. maj 2015

Direktion

Trond Johansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Fonct Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonct Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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.

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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 indbetalt i løbet af 2014.

Aarhus, den 8. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Rasmus Møllergaard Stenskov
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fonct Ejendom ApS
Møgelgårdsvej 14 A
8520 Lystrup

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

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste		278.344	247.914
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-87.658</u>	<u>-87.658</u>
Resultat før finansielle poster		190.686	160.256
Finansielle indtægter		0	21.646
Finansielle omkostninger	1	<u>-175.338</u>	<u>-116.783</u>
Resultat før skat		15.348	65.119
Skat af årets resultat	2	<u>-2.825</u>	<u>-16.280</u>
Årets resultat		<u>12.523</u>	<u>48.839</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>12.523</u>	<u>48.839</u>
		<u>12.523</u>	<u>48.839</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		7.684.224	2.570.422
Materielle anlægsaktiver	3	7.684.224	2.570.422
Anlægsaktiver		7.684.224	2.570.422
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	11.173
Tilgodehavender		0	11.173
Omsætningsaktiver		0	11.173
Aktiver		7.684.224	2.581.595

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-61.012	-73.535
Egenkapital	4	63.988	51.465
Hensættelse til udskudt skat		15.266	16.337
Hensatte forpligtelser		15.266	16.337
Gæld til realkreditinstitutter		4.315.971	1.268.793
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.315.971	1.268.793
Gæld til realkreditinstitutter	5	106.981	71.970
Kreditinstitutter		1.897.592	475.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.625	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.180.480	552.084
Selskabsskat		4.075	11.654
Anden gæld		76.246	133.630
Kortfristede gældsforpligtelser		3.288.999	1.245.000
Gældsforpligtelser		7.604.970	2.513.793
Passiver		7.684.224	2.581.595
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	16.742	27.983
Andre finansielle omkostninger	134.157	88.800
Valutakurstab	24.439	0
	<u>175.338</u>	<u>116.783</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.896	11.654
Årets udskudte skat	-1.071	4.626
	<u>2.825</u>	<u>16.280</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		3.012.364
Tilgang i årets løb		<u>5.201.460</u>
Kostpris 31. december		<u>8.213.824</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		441.942
Årets afskrivninger		<u>87.658</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>529.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>7.684.224</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-73.535	51.465
Årets resultat	0	12.523	12.523
Egenkapital 31. december	125.000	-61.012	63.988

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 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:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.892.944	958.410
Mellem 1 og 5 år	423.027	310.383
Langfristet del	4.315.971	1.268.793
Inden for 1 år	106.981	71.970
	4.422.952	1.340.763

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Nykredit har sikkerhed i realkreditpantebreve nom. DKK 3.157.000, samt nom. DKK 1.667.366 (EUR 224.000) med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 7.684.224.

Sydbank har sikkerhed i ejerpantebreve nom. DKK 1.000.000 med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 7.684.224.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fonct Ejendom ApS for 2014 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.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen består af indtægter for udlejning af selskabets ejendomme. 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.

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
------------------	-------

Egenkapital

Udbytte

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

Regnskabspraksis

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.

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

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.