

FEH EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2015

Michael Hermansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FEH EJENDOMME ApS	
	Bjergegade 54, 1 th	
	7000 Fredericia	
	CVR-nr:	32672329
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse	
	Prinsessegade 95	
	7000 Fredericia	
Revisor	MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB	
	Vejlevej 5	
	7000 Fredericia	
	DK Danmark	
	CVR-nr:	14119507
	P-enhed:	1000683332

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for FEH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 04/05/2015

Direktion

Flemming Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i FEH EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FEH EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger 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, 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.

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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 04/05/2015

M. Petersen
statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT OM VÆRDIANSÆTTELSESPRINCIPPER

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 (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, 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 årsregnskabet 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 regnskabsperioden.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten "bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o.lign.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med skattemæssige underskud.

Årets skat, 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 (opskrivninger).

Balance

Anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris tillagt renoveringsomkostninger i ombygningsperioden. Efter endt renovering måles ejendommene til kreditinstitutternes seneste belåningsvurdering. Eventuelle opskrivinger i forbindelse hermed, indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivningen. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen incl. opskrivinger med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

På ejendommene, der er udlejningsejendomme til beboelse, foretages der driftsøkonomiske afskrivninger ud fra en forventet levetid på 100 år.

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 12.300, udgiftsføres straks.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, eller en del af en afholdt omkostning, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skatemæssige henlæggelser tilbageføres.

Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		112.412	241.504
Personaleomkostninger		0	-47.268
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.308	-20.308
Resultat af ordinær primær drift		92.104	173.928
Andre finansielle indtægter	1	8.159	22.988
Øvrige finansielle omkostninger	2	-96.068	-139.453
Ordinært resultat før skat		4.195	57.463
Ekstraordinært resultat før skat		4.195	57.463
Skat af årets resultat	3	-5.391	-25.867
Årets resultat		-1.196	31.596
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.196	
I alt		-1.196	

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		5.768.677	5.788.985
Materielle anlægsaktiver i alt	4	5.768.677	5.788.985
Anlægsaktiver i alt		5.768.677	5.788.985
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.428	4.962
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.957	392.530
Udskudte skatteaktiver		56.458	60.025
Andre tilgodehavender		6.463	9.032
Periodeafgrænsningsposter		15.882	7.592
Tilgodehavender i alt		129.188	474.141
Likvide beholdninger		65.197	149.034
Omsætningsaktiver i alt		194.385	623.175
Aktiver i alt		5.963.062	6.412.160

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.042.150	1.042.150
Overført resultat		-374.681	-373.485
Egenkapital i alt	5	792.469	793.665
Hensættelse til udskudt skat		297.434	295.610
Hensatte forpligtelser i alt		297.434	295.610
Gæld til realkreditinstitutter		4.089.413	4.089.413
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	4.089.413	4.089.413
Gæld til banker		331.250	331.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		279.134	747.021
Anden gæld		173.362	155.201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		783.746	1.233.472
Gældsforpligtelser i alt		4.873.159	5.322.885
Passiver i alt		5.963.062	6.412.160

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2014 kr.	2013 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	7.811	18.410
Øvrige renteindtægter	348	4.578
	8.159	22.988

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	27.113	50.951
Øvrige renteomkostninger	68.955	88.502
	96.068	139.453

3. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	3.972	16.012
Regulering af skatteaktiv	-405	8.185
Regulering af udskudt skat	1.824	1.670
	5.391	25.867

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	4.513.910
Anskaffelsessum ultimo	4.513.910
Opskrivninger primo	1.336.090
Opskrivninger ultimo	1.336.090
Afskrivning primo	-61.015
Årets afskrivning	-20.308
Afskrivning ultimo	-81.323
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.768.677

5. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Opskrivningshenlæggelser	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	1.042.150	-373.485	793.665
Årets resultat			-1.196	-1.196
Egenkapital ultimo	125.000	1.042.150	-374.681	792.469

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsen.

Anpartskapitalen kr. 125.000 er fordelt i kapitalandele á kr. 1 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen består af nom. kr. 62.500 A-anparter og nom. kr. 62.500 B-anparter.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2014 Gæld i alt kr.	31/12 2014 Gæld i alt kr.	Afdrag 2015 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	4.089.413	4.089.413	0	4.089.413
	4.089.413	4.089.413	0	4.089.413

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og andet dermed beslægtet virksomhed.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Hermansen Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 4.089.413, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 31/12 2014 kr. 5.768.677.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev kr. 330.000 med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 1.278.118.