

F & L Invest ApS
Capellavej 38, 8270 Højbjerg

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 11 22 77 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2018.

Tommy Falch
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for F & L 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. oktober 2018

Direktion

Tommy Falch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i F & L Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F & L Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 revisors 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.

Risskov, den 26. oktober 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10154

Selskabsoplysninger

Selskabet

F & L Invest ApS
Capellavej 38
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 11 22 77 40

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Tommy Falch

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været er udlejning af egne ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 779 t.kr. mod 738 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 184 t.kr. mod 227 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F & L 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter F & L Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	779.091	738.084
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-244.018	-200.148
Resultat før finansielle poster	535.073	537.936
1 Øvrige finansielle omkostninger	-290.560	-245.374
Resultat før skat	244.513	292.562
2 Skat af årets resultat	-60.897	-65.818
Årets resultat	183.616	226.744
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	183.616	226.744
Disponeret i alt	183.616	226.744

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	14.551.668	14.531.616
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>693.692</u>	<u>460.587</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.245.360</u>	<u>14.992.203</u>
	Deposita	<u>67.950</u>	<u>67.950</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>67.950</u>	<u>67.950</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.313.310</u>	<u>15.060.153</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>184.983</u>	<u>89.010</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>184.983</u>	<u>89.010</u>
	Aktiver i alt	<u>15.498.293</u>	<u>15.149.163</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for opskrivninger	961.182	971.092
7	Overført resultat	4.956.721	4.763.195
	Egenkapital i alt	<u>6.117.903</u>	<u>5.934.287</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	240.000	257.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>240.000</u>	<u>257.000</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	4.342.250	4.525.797
	Deposita	285.021	285.021
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.627.271</u>	<u>4.810.818</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	183.000	182.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	68.117
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.124.180	3.582.362
	Selskabsskat	77.897	73.818
	Anden gæld	98.042	240.761
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.513.119</u>	<u>4.147.058</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.140.390</u>	<u>8.957.876</u>
	Passiver i alt	<u>15.498.293</u>	<u>15.149.163</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	188.000	166.000
Andre finansielle omkostninger	<u>102.560</u>	<u>79.374</u>
	<u>290.560</u>	<u>245.374</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	77.897	73.818
Årets regulering af udskudt skat	<u>-17.000</u>	<u>-8.000</u>
	<u>60.897</u>	<u>65.818</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	14.471.256	13.885.997
Tilgang i årets løb	<u>111.716</u>	<u>585.259</u>
Kostpris ultimo	<u>14.582.972</u>	<u>14.471.256</u>
Opskrivninger primo	<u>1.270.397</u>	<u>1.270.397</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.270.397</u>	<u>1.270.397</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.210.037	-1.123.586
Årets afskrivninger	<u>-91.664</u>	<u>-86.451</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.301.701</u>	<u>-1.210.037</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.551.668</u>	<u>14.531.616</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>13.484.534</u>	<u>13.451.780</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	745.716	512.578
Tilgang i årets løb	<u>385.459</u>	<u>233.138</u>
Kostpris ultimo	<u>1.131.175</u>	<u>745.716</u>
Af- og nedskrivninger primo	-285.129	-171.432
Årets afskrivninger	<u>-152.354</u>	<u>-113.697</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-437.483</u>	<u>-285.129</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>693.692</u>	<u>460.587</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	971.092	990.910
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-9.910</u>	<u>-19.818</u>
	<u>961.182</u>	<u>971.092</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.763.195	4.516.633
Årets overførte overskud eller underskud	183.616	226.744
Andre reguleringer	<u>9.910</u>	<u>19.818</u>
	<u>4.956.721</u>	<u>4.763.195</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.525.250	4.707.797
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-183.000</u>	<u>-182.000</u>
	<u>4.342.250</u>	<u>4.525.797</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.605.000</u>	<u>3.790.000</u>

Noter

9. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.525 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 14.552 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T. Falch Holding ApS, CVR-nr. 38455060 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.