

FMN INVEST ApS

Bjergegade 54, 1 th
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/12/2017

Flemming Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

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

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Virksomheden | FMN INVEST ApS Bjergegade 54, 1 th 7000 Fredericia |
| | CVR-nr: 13665486 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017 |
| Bankforbindelse | Middelfart Sparekasse Prinsessegade 95 7000 Fredericia |
| Revisor | MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Lumbyesvej 27B 7000 Fredericia DK Danmark CVR-nr: 14119507 P-enhed: 1000683332 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 for FMN Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25/10/2017

Direktion

Flemming Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i FMN Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FMN Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Fredericia, 25/10/2017

M. Petersen
statsautoriseret revisor
MP REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning samt investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer årets resultat som forventet.

Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer at kunne opretholde den nuværende aktivitet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Følgende er ændret. Årets afskrivning på ejendomsopskrivninger fratrukket udskudt skat herpå, reduceres ”Opskrivningshenlæggelser” under egenkapitalen og tillægges ”Overført resultat”. Tidligere års nettoafskrivninger – kr. 136.965 – er ført som en primo korrektion på ”Opskrivningshenlæggelser” og ”Overført resultat”.

Bortset herfra er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, samt omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønrelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a´contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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).

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris tillagt renoverings- og finansieringsomkostninger i ombygningsperioden. Efter endt renovering måles ejendommene til dagsværdi, der defineres som værdien ved kreditinstitutternes seneste belåningsvurdering. Eventuelle opskrivninger i forbindelse hermed, indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivningen. Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

En ændring af dagsværdien for ejendommene indregnes direkte i balancen. Ændring i udskudt skat samt ændring i reserve for opskrivning, som følge af ændring i dagsværdien, indregnes ligeledes direkte i balancen.

Ved en opgørelse til Dagsværdi efter "Afkastmodellen" svarer den bogførte værdi til en forrentning på 4,4 %.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år | 50% |

Den del af årets bygningsafskrivninger – fratrukket udskudt skat herpå – som vedrører opskrivning af bygninger, reduceres på "Opskrivningshenlæggelser" og tillægges "Overført resultat" under egenkapitalen.

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 13.200, udgiftsføres straks.

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

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til indre værdi, som anses for at svare til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele

Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele omfatter nettoopskrivning af andre kapitalandele i forhold til anskaffelsessummen. Ved underskud nedskrives reserven. Reserven kan dog aldrig blive mindre end nul.

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 skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (renteswap), indregnes og måles i balancen til dagsværdi under henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af fremtidige aktiver og forpligtelser indregnes under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling efter fradrag af betalte a´contoskatter, indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 125.251 | 12.587 |
| Personaleomkostninger | | -9.367 | -9.302 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -14.131 | -14.131 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 101.753 | -10.846 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 43.645 | 101.750 |
| Andre finansielle indtægter | | 613 | 127.503 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -121.950 | -114.687 |
| Ordinært resultat før skat | | 24.061 | 103.720 |
| Skat af årets resultat | 1 | -15.078 | 6.269 |
| Årets resultat | | 8.983 | 109.989 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 43.645 | |
| Overført resultat | | -34.662 | |
| I alt | | 8.983 | |

Balance 30. september 2017

Aktiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 3.019.140 | 3.033.271 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 3.019.140 | 3.033.271 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 2.673.053 | 2.589.944 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 3 | 2.673.053 | 2.589.944 |
| Anlægsaktiver i alt | | 5.692.193 | 5.623.215 |
| Andre tilgodehavender | | 640 | 429.651 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 13.297 | 13.155 |
| Tilgodehavender i alt | | 13.937 | 442.806 |
| Likvide beholdninger | | 78.867 | 89.380 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 92.804 | 532.186 |
| Aktiver i alt | | 5.784.997 | 6.155.401 |

Balance 30. september 2017

Passiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 300.000 | 300.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 1.571.347 | 1.715.660 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .. | | 173.053 | 89.944 |
| Overført resultat | | 1.251.835 | 1.054.068 |
| Egenkapital i alt | | 3.296.235 | 3.159.672 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 340.427 | 325.349 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 340.427 | 325.349 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.942.892 | 1.917.682 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 138.715 | 226.831 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 2.081.607 | 2.144.513 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.405 | 35.593 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 46.323 | 490.274 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 66.728 | 525.867 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.148.335 | 2.670.380 |
| Passiver i alt | | 5.784.997 | 6.155.401 |

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

| | Registreret kapital mv. | Reserve for opskrivninger | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------------------|------------------------------|---|----------------------|-----------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 300.000 | 1.715.660 | 89.944 | 1.054.068 | 3.159.672 |
| Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer | | -136.965 | | 136.965 | 0 |
| Værdireguleringer af egenkapitalen | | | 39.464 | | 39.464 |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter | | | | 88.116 | 88.116 |
| Andre værdireguleringer af egenkapitalen | | -7.348 | | 7.348 | 0 |
| Årets resultat | | | 43.645 | -34.662 | 8.983 |
| Egenkapital, ultimo | 300.000 | 1.571.347 | 173.053 | 1.251.835 | 3.296.235 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 9.483 | -8.577 |
| Regulering af udskudt skat | 5.595 | 2.308 |
| | <u>15.078</u> | <u>-6.269</u> |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Anskaffelsessum primo | <u>1.100.436</u> |
| Anskaffelsessum ultimo | <u>1.100.436</u> |
| Opskrivninger primo | <u>2.199.564</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>2.199.564</u> |
| Afskrivning primo | 266.729 |
| Årets afskrivning | <u>14.131</u> |
| Afskrivning ultimo | <u>-280.860</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>3.019.140</u> |

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

| | Andre kapitalandele kr. |
|-------------------------------------|--|
| Anskaffelsessum primo | 2.500.000 |
| Anskaffelsessum ultimo | 2.500.000 |
| Værdiregulering primo | 89.944 |
| Andel af årets resultat | 43.645 |
| Andel af egenkapitalregulering | 39.464 |
| Værdiregulering ultimo | 173.053 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.673.053 |

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | 1/10 2016 Gæld i alt kr. | 30/9 2017 Gæld i alt kr. | Afdrag 2017/18 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------------------|---|---|-----------------------------------|--|
| Gæld til realkreditinstitut | 1.953.275 | 1.963.297 | 20.405 | 1.842.653 |
| Anden gæld | 226.831 | 138.715 | 0 | 0 |
| | 2.180.106 | 2.102.012 | 20.405 | 1.842.653 |

Anden gæld er den negative dagsværdi af renteswap med løbetid indtil medio 2019.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 1.963.297, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2017 kr. 3.019.140.