

FMN INVEST ApS

Damvej 10
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/12/2019

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 Damvej 10 7000 Fredericia
	CVR-nr: 13665486 Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019
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 2018 – 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Fredericia, den 25/10/2019

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 2018 – 30. september 2019 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, 25/10/2019

M. Petersen , mne9642

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 tilfredsstillende.

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 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.

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".

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.

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

Grunde og bygninger 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.

Afskrivnings-grundlaget 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 5,75 %.

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. 13.800, udgiftsføres straks.

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

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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		145.002	73.073
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.131	-14.131
Resultat af ordinær primær drift		130.871	58.942
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		259.766	142.954
Andre finansielle indtægter		7.689	4.295
Øvrige finansielle omkostninger		-72.705	-98.217
Ordinært resultat før skat		325.621	107.974
Skat af årets resultat	1	-27.333	-9.976
Årets resultat		298.288	97.998
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		259.766	
Overført resultat		38.522	
I alt		298.288	

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		2.990.878	3.005.009
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.990.878	3.005.009
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.819.234
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	0	2.819.234
Anlægsaktiver i alt		2.990.878	5.824.243
Andre tilgodehavender		2.842.113	10.782
Periodeafgrænsningsposter		13.983	13.647
Tilgodehavender i alt		2.856.096	24.429
Likvide beholdninger		139.535	20.056
Omsætningsaktiver i alt		2.995.631	44.485
Aktiver i alt		5.986.509	5.868.728

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		1.556.652	1.564.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		0	319.234
Overført resultat		1.761.811	1.078.554
Forslag til udbytte		0	216.000
Egenkapital i alt		3.618.463	3.477.788
Hensættelse til udskudt skat		377.736	350.403
Hensatte forpligtelser i alt		377.736	350.403
Gæld til realkreditinstitutter		1.887.437	1.918.102
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.887.437	1.918.102
Gæld til realkreditinstitutter		22.915	20.439
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		79.958	101.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		102.873	122.435
Gældsforpligtelser i alt		1.990.310	2.040.537
Passiver i alt		5.986.509	5.868.728

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	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	1.564.000	319.234	1.294.554	3.477.788
Betalt udbytte				-216.000	-216.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter				58.387	58.387
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		-7.348	-579.000	586.348	0
Årets resultat			259.766	38.522	298.288
Egenkapital, ultimo	300.000	1.556.652	0	1.761.811	3.618.463

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	26.211	8.718
Regulering af udskudt skat	1.122	1.258
	<u>27.333</u>	<u>9.976</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	1.100.436
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.100.436</u>
Opskrivninger primo	2.199.564
-andel af afskrivninger primo	-194.436
-andel af årets afskrivninger	-9.420
Opskrivninger ultimo	<u>1.995.708</u>
Afskrivning primo	294.991
-heraf vedr. opskrivninger primo	-194.436
årets afskrivning	14.131
-heraf vedr. opskrivninger	-9.420
Afskrivning ultimo	<u>-105.266</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.990.878</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre kapitalandele kr.
Anskaffelsessum primo	2.500.000
Årets afgang	-2.500.000
Anskaffelsessum ultimo	0
Værdiregulering primo	319.234
Andel af årets resultat	259.766
Årets afgang	-579.000
Værdiregulering ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Langfristet andel af gæld kr.	Afdrag i 2019/20 kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	1.887.437	22.915	1.910.352	1.795.766

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 1.910.352, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2019 kr. 2.990.878.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0