

FMN INVEST ApS

Bjergegade 54, 1 th
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/02/2017

Flemming Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

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

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: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding
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 2015 – 30. september 2016 for FMN Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25/11/2016

Direktion

Flemming Nielsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsrapporten for 2016/17 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i FMN INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FMN INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 25/11/2016

M. Petersen

statsautoriseret revisor

MP REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14119507

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, samt omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedag- penge til virksomhedens ansatte. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

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).

Balance

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 5,2 %.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 12.900, udgiftsføres straks.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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.

Værdipapirer

Værdipapirer optages som omsætningsaktiver og værdiansættes til balancedagens kursværdi.

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 forpligtigelse, 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 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		12.587	98.233
Personaleomkostninger		-9.302	-9.218
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.131	-14.131
Resultat af ordinær primær drift		-10.846	74.884
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		101.750	13.018
Andre finansielle indtægter		127.503	0
Øvrige finansielle omkostninger		-114.687	-118.287
Ordinært resultat før skat		103.720	-30.385
Skat af årets resultat	1	6.269	-3.320
Årets resultat		109.989	-33.705
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		76.926	
Overført resultat		33.063	
I alt		109.989	

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		3.033.271	3.047.402
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.033.271	3.047.402
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.589.944	5.013.018
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	2.589.944	5.013.018
Anlægsaktiver i alt		5.623.215	8.060.420
Andre tilgodehavender		429.651	390.067
Periodeafgrænsningsposter		13.155	11.832
Tilgodehavender i alt		442.806	401.899
Likvide beholdninger		89.380	69.108
Omsætningsaktiver i alt		532.186	471.007
Aktiver i alt		6.155.401	8.531.427

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		1.715.660	1.715.660
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		89.944	13.018
Overført resultat		1.054.068	986.350
Egenkapital i alt		3.159.672	3.015.028
Hensættelse til udskudt skat		325.349	331.618
Hensatte forpligtelser i alt		325.349	331.618
Gæld til realkreditinstitutter		1.917.682	1.955.502
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		226.831	279.801
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.144.513	2.235.303
Gæld til realkreditinstitutter		35.593	35.635
Gæld til banker		0	34.980
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		490.274	2.878.863
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		525.867	2.949.478
Gældsforpligtelser i alt		2.670.380	5.184.781
Passiver i alt		6.155.401	8.531.427

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	300.000	13.018	1.715.660	986.350	3.015.028
Værdireguleringer af egenkapitalen				-18.315	-18.315
Årets resultat		76.926		33.063	109.989
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi				52.970	52.970
Egenkapital, ultimo	300.000	89.944	1.715.660	1.054.068	3.159.672

Anpartskapitalen kr. 300.000 er opdelt i kapitalandele á kr. 30.000.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-8.577	978
Regulering af udskudt skat	2.308	2.342
	<u>-6.269</u>	<u>3.320</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	252.598
Årets afskrivning	<u>14.131</u>
Afskrivning ultimo	<u>-266.729</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.033.271</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Anskaffelsessum primo	5.000.000
Årets afgang	-2.500.000
Anskaffelsessum ultimo	2.500.000
Værdiregulering primo	13.018
Årets afgang	-6.509
Andel af årets resultat	101.750
Andel af egenkapitalregulering	-18.315
Værdiregulering ultimo	89.944
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.589.944

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2015 Gæld i alt kr.	30/9 2016 Gæld i alt kr.	Afdrag 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	1.955.502	1.917.682	35.593	1.484.156
	1.955.502	1.917.682	35.593	1.484.156

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

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning og investering og dermed beslægtet virksomhed.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 1.953.276, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2016 kr. 3.033.271.