

FMN INVEST ApS

Damvej 10
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/01/2019

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: 01/10/2017 - 30/09/2018
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 2017 – 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 08/11/2018

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 2017 – 30. september 2018 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, 08/11/2018

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 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

Efter balancedagen er ”Andre kapitalandele” blevet solgt for kr. 3.079.000. Derudover er der 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.

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

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. 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 5,5 %.

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. 13.500, udgiftsføres straks.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		73.073	125.251
Personaleomkostninger		0	-9.367
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.131	-14.131
Resultat af ordinær primær drift		58.942	101.753
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		142.954	43.645
Andre finansielle indtægter		4.295	613
Øvrige finansielle omkostninger		-98.217	-121.950
Ordinært resultat før skat		107.974	24.061
Skat af årets resultat	1	-9.976	-15.078
Årets resultat		97.998	8.983
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		216.000	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		142.954	
Overført resultat		-260.956	
I alt		97.998	

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		3.005.009	3.019.140
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.005.009	3.019.140
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.819.234	2.673.053
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	2.819.234	2.673.053
Anlægsaktiver i alt		5.824.243	5.692.193
Andre tilgodehavender		10.782	640
Periodeafgrænsningsposter		13.647	13.297
Tilgodehavender i alt		24.429	13.937
Likvide beholdninger		20.056	78.867
Omsætningsaktiver i alt		44.485	92.804
Aktiver i alt		5.868.728	5.784.997

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		1.564.000	1.571.347
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		319.234	173.053
Overført resultat		1.078.554	1.251.835
Forslag til udbytte		216.000	0
Egenkapital i alt		3.477.788	3.296.235
Hensættelse til udskudt skat		350.403	340.427
Hensatte forpligtelser i alt		350.403	340.427
Gæld til realkreditinstitutter		1.918.102	1.942.892
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	138.715
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.918.102	2.081.607
Gæld til realkreditinstitutter		20.439	20.405
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		101.996	46.323
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		122.435	66.728
Gældsforpligtelser i alt		2.040.537	2.148.335
Passiver i alt		5.868.728	5.784.997

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	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	1.571.347	173.053	1.251.835	3.296.235
Værdireguleringer af egenkapitalen			3.227		3.227
Nettoregulering af sikringsinstrumenter				80.328	80.328
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		-7.347		7.347	0
Årets resultat			142.954	-44.956	97.998
Egenkapital, ultimo	300.000	1.564.000	319.234	1.294.554	3.477.788

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	8.718	9.483
Regulering af udskudt skat	1.258	5.595
	<u>9.976</u>	<u>15.078</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	280.860
Årets afskrivning	<u>14.131</u>
Afskrivning ultimo	<u>-294.991</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.005.009</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre kapitalandele kr.
Anskaffelsessum primo	2.500.000
Anskaffelsessum ultimo	2.500.000
Værdiregulering primo	173.053
Andel af årets resultat	142.954
Andel af egenkapitalregulering	3.227
Værdiregulering ultimo	319.234
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.819.234

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2017 Gæld i alt kr.	30/9 2018 Gæld i alt kr.	Afdrag 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	1.963.297	1.938.541	20.439	1.842.653
Anden gæld	138.715	0	0	0
	2.102.012	1.938.541	20.439	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. 1.938.541, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2018 kr. 3.005.009.