



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36
FSR - danske revisorer

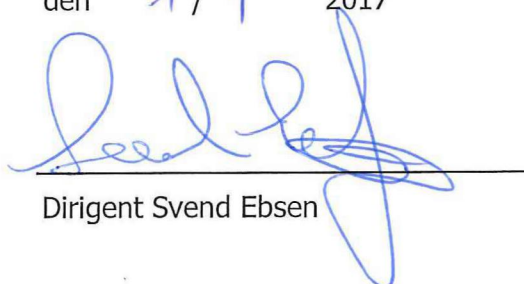
Til Erhvervsstyrelsen

FS Invest ApS
Lundsbjerg Industrivej 29
6200 Aabenraa
CVR nr. 21 08 41 74

Årsrapport for 1. maj 2016 - 30. april 2017
(19. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 1 / 9 2017



Dirigent Svend Ebsen

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsens årsberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for FS Invest ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

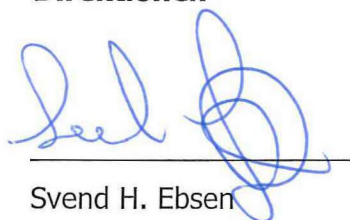
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 12. juni 2017

Direktionen



Svend H. Ebsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FS Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FS Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 12. juni 2017

Revisionscentret i Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag HD/R

Registreret revisor



John Momme Lauritzen HD/R

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret, som sluttede 30. april 2017, haft et resultat efter skat på kr. 196.473 mod et resultat efter skat sidste år på 272.043.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra erhverv, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommen og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ikke til dagsværdi, men til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	55%
Småanskaffelser under kr. 13.200	omkostningsført	0%

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/-omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til geninvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2016/17

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	501.462	641.328
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-168.402</u>	<u>-168.402</u>
Resultat før finansielle poster	333.060	472.926
1. Andre finansielle indtægter	63.484	30.793
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-144.656</u>	<u>-154.947</u>
Ordinært resultat før skat	251.888	348.772
Skat af årets resultat	<u>-55.415</u>	<u>-76.729</u>
Årets resultat	<u><u>196.473</u></u>	<u><u>272.043</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>196.473</u>	<u>272.043</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>196.473</u></u>	<u><u>272.043</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 30. april 2017

Note	Kr.	%	Sidste år	%
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>6.607.600</u>	<u>83,6</u>	<u>6.776.002</u>	<u>84,9</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.607.600</u>	<u>83,6</u>	<u>6.776.002</u>	<u>84,9</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>6.607.600</u></u>	<u><u>83,6</u></u>	<u><u>6.776.002</u></u>	<u><u>84,9</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>936.731</u>	<u>11,7</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>936.731</u>	<u>11,7</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>587.249</u>	<u>7,4</u>	<u>273.094</u>	<u>3,4</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>704.643</u>	<u>8,9</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>1.291.892</u></u>	<u><u>16,4</u></u>	<u><u>1.209.825</u></u>	<u><u>15,1</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>7.899.492</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>7.985.827</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 30. april 2017

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	1,6	125.000	1,6
Overført resultat	3.486.714	44,1	3.290.241	41,2
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Egenkapital i alt	<u>3.611.714</u>	<u>45,7</u>	<u>3.415.241</u>	<u>42,8</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
Hensættelser til udskudt skat	<u>488.857</u>	<u>6,2</u>	<u>458.164</u>	<u>5,7</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
2. Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.286.335</u>	<u>41,6</u>	<u>3.586.001</u>	<u>44,9</u>
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>3.286.335</u>	<u>41,6</u>	<u>3.586.001</u>	<u>44,9</u>
2. Kortfristet del af langfristet gæld	300.000	3,8	295.000	3,7
Kreditinstitutter	0	0,0	45.204	0,6
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	0,2	15.000	0,2
Gæld til tilknyttede virksomheder	46.458	0,6	23.715	0,3
Anden gæld	57.377	0,7	53.752	0,7
Periodeafgrænsningsposter	<u>93.750</u>	<u>1,2</u>	<u>93.750</u>	<u>1,2</u>
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>512.585</u>	<u>6,5</u>	<u>526.421</u>	<u>6,6</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>3.798.920</u>	 <u>48,1</u>	 <u>4.112.422</u>	 <u>51,5</u>
 Passiver i alt	 <u>7.899.492</u>	 <u>100,0</u>	 <u>7.985.827</u>	 <u>100,0</u>

3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
Note 1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	27.211
Andre renteindtægter	63.484	3.582
	<u>63.484</u>	<u>30.793</u>

Note 2. Langfristet gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark	<u>3.881.001</u>	<u>3.586.335</u>	<u>300.000</u>	<u>1.890.000</u>
	<u>3.881.001</u>	<u>3.586.335</u>	<u>300.000</u>	<u>1.890.000</u>

Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet SVEB Holding ApS. Som helejet datterselskab til administrationselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pant i aktiver

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 3.586, er der givet pant i grunde og bygninger, Lundsbjerg Industrivej 29, matr. nr. 749 Stubbæk, Ensted, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør tkr. 6.608.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt tkr. 1.750 med pant i ejendommen matr. nr. 749 Stubbæk, Ensted, for ethvert mellemværende som FS Invest ApS og Teknidan Handelsselskab har overfor Danske Bank.

Momsreguleringsforpligtelser

Der er momsreguleringsforpligtelse på ombygningen af Lundsbjerg Industrivej 27 & 29.

197.000