

Future Investment ApS

CVR-nr. 28 13 46 22

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

Jan Krog Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Future Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2018

Direktion

Jan Krog Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Future Investment ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Future Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Vejle, den 29. maj 2018

Graungaard & Partnere
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 82 81 35

Torben Petersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17732

Selskabsoplysninger

Selskabet

Future Investment ApS
Anders Billesvej 2 A st
7000 Fredericia

Telefon: 7591 3222

Telefax: 7591 3229

CVR-nr.: 28 13 46 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Fredericia

Direktion

Jan Krog Nielsen, direktør

Revisor

Graungaard & Partnere
Registreret Revisionsanpartsselskab
Enghavevej 9
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investering og udlejning af fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 51.709, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 931.669.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Future Investment ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Nettoomsætning		218.627	215.025
Andre eksterne omkostninger		<u>-68.438</u>	<u>-118.114</u>
Bruttoresultat		150.189	96.911
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		150.189	96.911
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		150.189	96.911
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-65.000</u>	<u>20.000</u>
Resultat før finansielle poster		85.189	116.911
Finansielle omkostninger	2	<u>-18.769</u>	<u>-21.881</u>
Resultat før skat		66.420	95.030
Skat af årets resultat		<u>-14.711</u>	<u>-12.107</u>
Årets resultat		<u>51.709</u>	<u>82.923</u>
Foreslået udbytte		46.576	32.876
Overført resultat		<u>5.133</u>	<u>50.047</u>
		<u>51.709</u>	<u>82.923</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>1.950.000</u>	<u>2.015.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.950.000</u>	<u>2.015.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.950.000</u>	<u>2.015.000</u>
Likvide beholdninger		<u>35.165</u>	<u>35.652</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.165</u>	<u>35.652</u>
Aktiver i alt		<u>1.985.165</u>	<u>2.050.652</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		760.093	754.960
Foreslået udbytte for regnskabsåret		46.576	46.576
Egenkapital		<u>931.669</u>	<u>926.536</u>
Hensættelse til udskudt skat		121.424	135.495
Hensatte forpligtelser i alt		<u>121.424</u>	<u>135.495</u>
Banker		702.610	744.176
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>702.610</u>	<u>744.176</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	40.000	35.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.500	14.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder		15.900	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68.180	82.132
Selskabsskat		18.832	6.422
Anden gæld		3.500	41.941
Deposita		65.550	54.450
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>229.462</u>	<u>244.445</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>932.072</u>	<u>988.621</u>
Passiver i alt		<u>1.985.165</u>	<u>2.050.652</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	3.257	3.350
Andre finansielle omkostninger	<u>15.512</u>	<u>18.531</u>
	<u>18.769</u>	<u>21.881</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>1.431.550</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>1.431.550</u>
Årets værdireguleringer		<u>518.450</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>518.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>1.950.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen. Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsjendommen i den nuværende vedligeholdelsesstandard. Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er fastlagt til 7 %. Ved en ændring af forrentningskravet med 1 % vil værdien af investeringsejendommen under de nuværende forudsætninger blive ændret med t.kr. 200.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør ca. 15 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør ca. 2,5 % af lejeindtægterne.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	779.176	742.610	40.000	540.000
	779.176	742.610	40.000	540.000

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 743, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.950.