

# **FUTURE INVESTMENT ApS**

Anders Billes Vej 2 A, st., 7000 Fredericia  
CVR-nr. 28 13 46 22

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.06.22

Jan Krog Nielsen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

FUTURE INVESTMENT ApS  
Anders Billes Vej 2 A, st.  
7000 Fredericia  
Hjemsted: Fredericia  
CVR-nr.: 28 13 46 22  
Stiftet: 20. oktober 2004  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Krog Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for FUTURE INVESTMENT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. juni 2022

**Direktionen**

Jan Krog Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

### **Til den daglige ledelse i FUTURE INVESTMENT ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FUTURE INVESTMENT ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 30. juni 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44109

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejerskab og udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningkrav på 5 - 6%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og der hersker derfor en risiko omkring denne værdiansættelse. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 143.753 mod DKK 41.479 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.323.312.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note   | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>78.913</b>  | <b>137.034</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 100.000        | -50.000        |
| Finansielle indtægter                        | 14.854         | 5.147          |
| Finansielle omkostninger                     | -9.315         | -38.726        |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>184.452</b> | <b>53.455</b>  |
| Skat af årets resultat                       | -40.699        | -11.976        |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>143.753</b> | <b>41.479</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 66.576         | 46.576         |
| Overført resultat                            | 77.177         | -5.097         |
| <b>I alt</b>                                 | <b>143.753</b> | <b>41.479</b>  |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.21         | 31.12.20         |
|----------------|--|------------------|------------------|
|                |  | DKK              | DKK              |
| Note           |  |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                        | 2.250.000        | 2.150.000        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>2.250.000</b> | <b>2.150.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>2.250.000</b> | <b>2.150.000</b> |
|                | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 346.217          | 350.870          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>346.217</b>   | <b>350.870</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>85.693</b>    | <b>101.678</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>431.910</b>   | <b>452.548</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>2.681.910</b> | <b>2.602.548</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.21         | 31.12.20         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000          | 125.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 1.131.736        | 1.054.559        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 66.576           | 46.576           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.323.312</b> | <b>1.226.135</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 187.993          | 165.840          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>187.993</b>   | <b>165.840</b>   |
| 1               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.014.634        | 1.055.223        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.014.634</b> | <b>1.055.223</b> |
| 1               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 38.200           | 36.000           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 10.000           | 13.292           |
|                 | Deposita   | 97.605           | 77.235           |
|                 | Selskabsskat                                       | 4.546            | 11.034           |
|                 | Anden gæld   | 5.620            | 17.789           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>155.971</b>   | <b>155.350</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>1.170.605</b> | <b>1.210.573</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>2.681.910</b> | <b>2.602.548</b> |

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>et | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 -<br>31.12.21 |                      |                      |   |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                              | 125.000              | 1.054.559            | 46.576  | 1.226.135            |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                    | -46.576   | -46.576              |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 77.177               | 66.576  | 143.753              |
| Saldo pr. 31.12.21                              | 125.000              | 1.131.736            | 66.576  | 1.323.312            |

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.21 | Gæld i alt<br>31.12.20 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 38.200              | 862.000                | 1.052.834              | 1.091.223              |
| I alt                          | 38.200              | 862.000                | 1.052.834              | 1.091.223              |

**2. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.21   | 2.250.000                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 100.000                    |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 140 og et afkastkrav på 5 - 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 230. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### **3. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.21.

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.053 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.250.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.