

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*F.N. Ejendomme ApS
Hjelm Kobbel 4
4780 Stege*

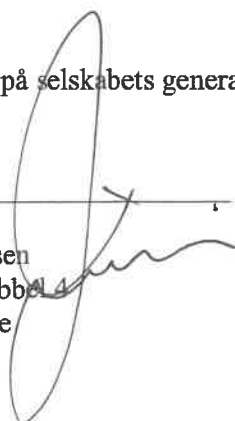
CVR-nr: 28 89 37 87

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. januar 2018

Dirigent
Finn Nielsen
Hjelm Kobbel 4
4780 Stege



Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
--	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Regnskabspraksis	6
------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Specifikationer.....	12
----------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	F.N. Ejendomme ApS Hjelm Kobbel 4 4780 Stege
	Telefon: 20 21 24 21
	CVR-nr.: 28893787
	Stiftet: 1. juli 2005
	Hjemsted: Vordingborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Nielsen Hjelmkobbel 4 4780 Stege
Pengeinstitut	A/S Møns Bank Storegade 29 4780 Stege
Advokat	Advokat John Larsen Brogade 2 A, st. th. 4700 Næstved
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege
Ejerforhold	F. N. Holding ApS, Hjelm Kobbel 4, 4780 Stege

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for F.N. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

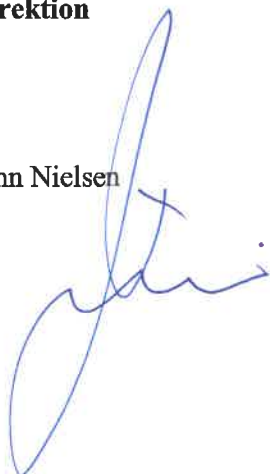
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 27. januar 2018

Direktion

Finn Nielsen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i F.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F.N. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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.

Stege, den 27. januar 2018

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR nr. 76893713

Anders Frimann

Registreret revisor

mme3141

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for F.N. Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

REGNSKABSPRAKSIS

under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Grunde og bygninger (opskrivning til dagsværdi)

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært med følgende brugstider, restværdier og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	0

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen på materielle anlægsaktiver omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 produktionsomkostninger / distributionsomkostninger / administrationsomkostninger, afhængigt af hvad aktivet bliver anvendt til.

Materielle anlægsaktivers restværdi revurderes løbende. Hvis afskrivningsbeløbet som følge deraf (restværdi vurderes højere end tidligere) er mindre end tidligere år, tilbageføres tidligere afskrivninger ikke, men den resterende saldo til afskrivninger, deles ud over den resterende afskrivningsperiode.

Hvis aktiver er opskrevet, bindes opskrivningen på en særlig reserve under egenkapitalen. Denne reserve for opskrivning reduceres med afskrivninger på opskrivningen på de pågældende aktiver.

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.

REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2017 TIL 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.242.498	1.228
Distributionsomkostninger	15.000-	25-
Administrationsomkostninger.....	350.463-	358-
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	877.035	845
Andre finansielle indtægter.....	48.909	16
Andre finansielle omkostninger.....	63.328-	66-
	<hr/>	<hr/>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	862.616	795
3 Skat af årets resultat.....	186.951-	177-
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	675.665	618
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	675.665	618
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	675.665	618
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Grunde og bygninger	20.500.000	20.499
Materielle anlægsaktiver	20.500.000	20.499
ANLÆGSAKTIVER	20.500.000	20.499
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.361.985	822
Tilgodehavender	1.361.985	822
Likvide beholdninger	173.463	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.535.448	822
AKTIVER	22.035.448	21.321

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Selskabskapital	125.000	125
Opskrivningshænlæggelser.....	10.366.073	9.967
Overført resultat.....	4.293.671	3.618
4 EGENKAPITAL.....	14.784.744	13.710
Hensættelse til udskudt skat.....	3.138.388	3.030
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	3.138.388	3.030
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.054.700	3.497
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.054.700	3.497
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	442.062	439
Kreditinstitutter.....	0	49
Selskabsskat.....	191.140	179
Anden gæld.....	422.169	415
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.245	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.057.616	1.084
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.112.316	4.581
PASSIVER	22.035.448	21.321
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

		2017	2016
			kr. 1000
1	Selskabets hovedaktivitet Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.		
2	Antal personer beskæftiget Gnsn. antal ansatte	1	1
3	Skat af årets resultat Årets skat	191.140	179
	Ændring eventualskat	4.189-	2-
	Skat af årets resultat i alt	186.951	177
4	Egenkapital	Primo	Kapital- regulering
			Forslag til resul- tatdisponering
			Ultimo
	Virksomhedskapital.....	125.000	0
	Opskrivningshænlæggelser	9.966.323	399.750
	Overført resultat	3.618.006	0
		<u>13.709.329</u>	<u>399.750</u>
		<u>675.665</u>	<u>675.665</u>
		<u>14.784.744</u>	<u>14.784.744</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo
			Kortfristet andel
			Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	3.935.700	3.496.762
		<u>3.935.700</u>	<u>3.496.762</u>
		<u>442.062</u>	<u>442.062</u>
		<u>1.250.726</u>	<u>1.250.726</u>
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Ingen.		

SPECIFIKATIONER

2017 2016
kr. 1000

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for F. N. Ejendomme ApS's engagement i A/S Møns Bank er der tinglyst ejerpantebrev i alt nom. kr. 3.500.000 i ejendommen.
Ejendommen er bogført til kr. 20.500.000.