

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*

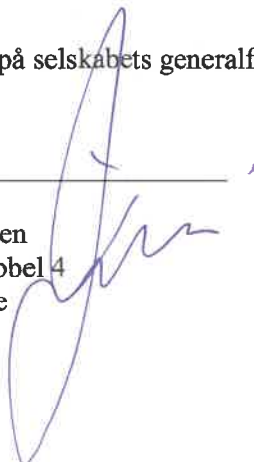
CVR-nr: 28 89 37 87

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. april 2019

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	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
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
	Kommune: Vordingborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Nielsen Hjelmkobbel 4 4780 Stege
Pengeinstitut	Møns Bank A/S 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 2018 for F.N. Ejendomme ApS.

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

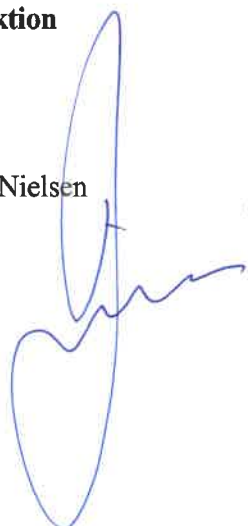
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 19. januar 2019

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 2018 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.

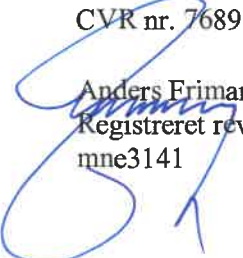
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 19. januar 2019

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR nr. 76893713


Anders Frimann
Registreret revisor
mne3141

REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for F.N. Ejendomme ApS for 2018 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 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 under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

REGNSKABSPRAKSIS

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings 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 posterings 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 salgsmkostninger 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem

REGNSKABSPRAKSIS

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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2018 TIL 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.156.641	1.242
Distributionsomkostninger	15.900-	15-
Administrationsomkostninger.....	364.541-	350-
DRIFTSRESULTAT	776.200	877
Andre finansielle indtægter.....	73.507	49
Andre finansielle omkostninger.....	52.241-	63-
RESULTAT FØR SKAT	797.466	863
3 Skat af årets resultat.....	175.428-	187-
ÅRETS RESULTAT	622.038	676
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	622.038	676
DISPONERET I ALT	622.038	676

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
Grunde og bygninger	20.500.000	20.500
Materielle anlægsaktiver	20.500.000	20.500
ANLÆGSAKTIVER	20.500.000	20.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.184.352	1.362
Periodeafgrænsningsposter	5.294	0
Tilgodehavender	2.189.646	1.362
Likvide beholdninger	16.694	174
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.206.340	1.536
AKTIVER	22.706.340	22.036

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Selskabskapital	125.000	125
Opskrivningshænlæggelser.....	10.765.823	10.366
Overført resultat.....	4.915.710	4.294
4 EGENKAPITAL.....	15.806.533	14.785
Hensættelse til udskudt skat.....	3.249.158	3.138
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	3.249.158	3.138
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.608.281	3.055
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.608.281	3.055
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	446.419	442
Selskabsskat.....	177.408	191
Anden gæld.....	416.206	423
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.335	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.042.368	1.058
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.650.649	4.113
PASSIVER	22.706.340	22.036
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

	2018	2017		
		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	177.408	191		
Ændring eventualskat	1.980-	4-		
Skat af årets resultat i alt	175.428	187		
4 Egenkapital	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Opskrivningshænlæggelser	10.366.073	399.750	0	10.765.823
Overført resultat	4.293.671	0	622.039	4.915.710
	<u>14.784.744</u>	<u>399.750</u>	<u>622.039</u>	<u>15.806.533</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.496.762	3.054.700	446.419	796.606
	<u>3.496.762</u>	<u>3.054.700</u>	<u>446.419</u>	<u>796.606</u>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Ingen.				

SPECIFIKATIONER

2018
2017
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.