

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen

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

CVR-nr: 28 89 37 87

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2017

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 2016

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 2016 for F.N. Ejendomme ApS.

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

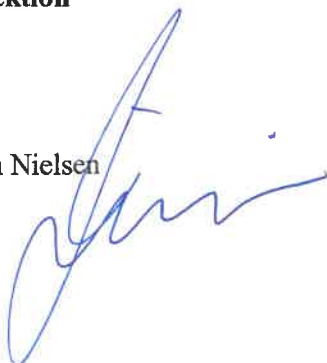
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege 30 / 5 2017

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 2016 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 30/5 2017

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 76893713


Anders Frimann
Registreret revisor

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for F.N. Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 under acontoskatteordningen mv.

REGNSKABSPRAKSIS

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 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

Materielle anlægsaktiver

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.

REGNSKABSPRAKSIS

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 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 2016 TIL 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.227.996	1.142
Distributionsomkostninger	25.000-	15-
Administrationsomkostninger.....	357.659-	367-
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	845.337	760
Andre finansielle indtægter.....	15.907	0
Andre finansielle omkostninger.....	65.771-	87-
	<hr/>	<hr/>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	795.473	673
3 Skat af årets resultat.....	177.161-	271-
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	618.312	402
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	618.312	402
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	618.312	402
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
4 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	822.216	73
Tilgodehavender	822.216	73
Likvide beholdninger	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	822.216	73
AKTIVER	21.322.216	20.573

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Selskabskapital	125.000	125
5 Opskrivningshænlæggelser.....	9.966.323	10.040
Overført resultat.....	3.618.006	2.526
EGENKAPITAL.....	13.709.329	12.691
Hensættelse til udskudt skat.....	3.029.827	2.919
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	3.029.827	2.919
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.496.762	3.936
6 Langfristede gældsforpligtelser	3.496.762	3.936
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	438.938	436
Kreditinstitutter.....	48.766	26
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.158	2
Selskabsskat.....	179.140	160
Anden gæld.....	417.296	403
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.086.298	1.027
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.583.060	4.963
PASSIVER	21.322.216	20.573
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

	2016	2015 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	179.140	160
Ændring eventualskat	1.979-	111
Skat af årets resultat i alt	177.161	271
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum, primo		13.295.211
Kostpris 31. december 2016		13.295.211
Opskrivning, primo.....		11.752.337
Årets opskrivning		512.500
Opskrivning 31. december 2016.....		12.264.837
Af-/nedskrivninger, primo		4.547.548-
Årets af-/nedskrivninger		512.500-
Afskrivninger 31. december 2016		5.060.048-
Materielle anlægsaktiver i alt		20.500.000

SPECIFIKATIONER

	2016	2015 kr. 1000
5 Opskrivningshenlæggelser		
Reserve for opskrivning til dagsværdi	10.039.650	9.527
Korrektion primo opskrivningsreserve	473.077-	0
Årets opskrivning til dagsværdi.....	399.750	513
	<u>9.966.323</u>	<u>10.040</u>
Opskrivningshenlæggelser i alt	9.966.323	10.040

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.371.537	3.935.700	438.938	1.719.920
	<u>4.371.537</u>	<u>3.935.700</u>	<u>438.938</u>	<u>1.719.920</u>
	4.371.537	3.935.700	438.938	1.719.920

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.