

## **FIBI ApS**

Omega 14

8382 Hinnerup

CVR-nr. 29917582

## **Årsrapport for 2018**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-05-2019

---

Finn Englyst  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**FIBI ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for FIBI ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søften, den 29-05-2019

### **Direktion**

Finn Englyst  
Direktør

**FIBI ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i FIBI ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FIBI ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 Etske 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 opstilling 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.

Søften, den 29-05-2019

**LMO Erhvervsrevision**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 36563877

Kurt Rosenkrantz Iversen

Statsautoriseret revisor

mne11073

**FIBI ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	FIBI ApS Omega 14 8382 Hinnerup
CVR-nr.	29917582
Stiftelsesdato	20-09-2006
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Direktion</b>	Finn Englyst, Direktør
<b>Revisor</b>	LMO Erhvervsrevision Godkendt Revisionsaktieselskab Trigevej 20 8382 Hinnerup CVR-nr.: 36563877
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Løvenørnsgade 13 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom. I 2016 er købt byggegrunde med vidderesalg for øje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 408.297, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 12.124.962, og en egenkapital på kr. 1.869.842. Ved årets slutning er investeret i en udlejningsejendom. Investeringen vil først påvirke driftsresultatet i de kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for FIBI ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

## Resultatopgørelsen

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

Bruttofortjenesten består af en sammenrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra udlejning af faste ejendomme indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

## Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Varebeholdninger

Handelsvarer består af grunde og måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af byggemodningsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatte aktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>490.933</b>	<b>1.359.509</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.039	-51.097
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		176.740	200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>664.634</b>	<b>1.508.412</b>
Andre finansielle omkostninger	2	-134.616	-211.770
<b>Resultat før skat</b>		<b>530.018</b>	<b>1.296.642</b>
Skat af årets resultat	3	-121.721	-273.288
<b>Årets resultat</b>		<b>408.297</b>	<b>1.023.354</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		408.297	1.023.354
<b>Resultatdisponering</b>		<b>408.297</b>	<b>1.023.354</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner	4	12.496	15.535
Investeringsejendomme	5	11.600.000	7.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.612.496</b>	<b>7.815.535</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.612.496</b>	<b>7.815.535</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		452.247	445.517
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>452.247</b>	<b>445.517</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.977	12.943
Andre tilgodehavender		8.242	17.789
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.219</b>	<b>30.732</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.485.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>512.466</b>	<b>1.961.249</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.124.962</b>	<b>9.776.784</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.744.842	1.336.545
<b>Egenkapital</b>		<b>1.869.842</b>	<b>1.461.545</b>
Hensættelser til udskudt skat		478.384	356.663
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>478.384</b>	<b>356.663</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.467.415	5.826.024
Gæld til banker		0	387.630
Deposita		18.687	18.687
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.486.102</b>	<b>6.232.341</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		357.535	329.052
Gæld til banker		357.848	1.035.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		59.174	346.922
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.501.077	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.290.634</b>	<b>1.726.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.776.736</b>	<b>7.958.576</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.124.962</b>	<b>9.776.784</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	134.616	211.770
	<b>134.616</b>	<b>211.770</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	121.721	273.288
	<b>121.721</b>	<b>273.288</b>
<b>4. Produktionsanlæg og maskiner</b>		
Kostpris primo	542.625	529.125
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	13.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>542.625</b>	<b>542.625</b>
Af- og nedskrivninger primo	-527.090	-475.993
Årets afskrivninger	-3.039	-51.097
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-530.129</b>	<b>-527.090</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.496</b>	<b>15.535</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.796.890	6.796.890
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.623.260	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.420.150</b>	<b>6.796.890</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.003.110	803.110
Årets reguleringer	176.740	200.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.179.850</b>	<b>1.003.110</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.600.000</b>	<b>7.800.000</b>

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen i t.kr.:

- lejeniveau: 660
- driftsomkostninger: 60
- vedligeholdelse: 43
- forventet nettoindkomst: 557

Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau.

Afkastkravet er sat til 7 %, som er normalt for området.

.

Centrale forudsætninger for værdiansættelse af boligejendom i t.kr.:

- lejeniveau: 210
- driftsomkostninger: 7

## Noter

	2018	2017
- vedligeholdelse: 5		
- forventet nettoindkomst: 198		
Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau. Afkastkravet er sat til 5½%, som er normalt for området.		

**6. Varebeholdninger**

Varebeholdninger er opgjort således:

Fremstillede varer og handelsvarer	452.247	445.517
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>452.247</b>	<b>445.517</b>

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.467.415	357.535	5.014.525
Deposita	18.687	0	0
	<b>6.486.102</b>	<b>357.535</b>	<b>5.014.525</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

I investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 11.600 er der følgende hæftelser:

Realkreditpantbreve t.kr.8.361 ligger til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld t.kr. 6.825..

Ejerpantebreve t.kr. 2.225 ligger til sikkerhed for mellemværendet med Den Jyske Sparekasse.