

FIBI ApS

Omega 14

8382 Hinnerup

CVR-nr. 29917582

Årsrapport for 2017

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-06-2018

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 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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 21-06-2018

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 01-01-2017 - 31-12-2017 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 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 21-06-2018

LMO Erhvervsrevision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 36563877

Kurt Rosenkrantz Iversen

Statsautoriseret revisor

mne11073

FIBI ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FIBI ApS Omega 14 8382 Hinnerup
CVR-nr.	29917582
Stiftelsesdato	20-09-2006
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Direktion	Finn Englyst, Direktør
Revisor	LMO Erhvervsrevision Godkendt Revisionsaktieselskab Trigevej 20 8382 Hinnerup CVR-nr.: 36563877
Pengeinstitut	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 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 1.023.354, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 9.776.784, og en egenkapital på kr. 1.461.545. Resultatet er påvirket væsentligt af salg af en grund.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for FIBI ApS for 2017 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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes som omsætning i takt med at lejen forfalder.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 7,25 %, baseret beliggenheden, 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.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.359.509	501.525
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-51.097	-50.631
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	-1.800.000
Driftsresultat		1.508.412	-1.349.106
Andre finansielle omkostninger		-211.770	-180.715
Resultat før skat		1.296.642	-1.529.821
Skat af årets resultat	3	-273.288	363.301
Årets resultat		1.023.354	-1.166.520
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.023.354	-1.166.520
Resultatdisponering		1.023.354	-1.166.520

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Produktionsanlæg og maskiner	4	15.535	53.132
Investeringsejendomme	5	7.800.000	7.600.000
Materielle anlægsaktiver		7.815.535	7.653.132
Anlægsaktiver		7.815.535	7.653.132
Fremstillede varer og handelsvarer		445.517	686.929
Varebeholdninger	6	445.517	686.929
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.732	33.201
Tilgodehavender		30.732	33.201
Likvide beholdninger		1.485.000	0
Omsætningsaktiver		1.961.249	720.130
Aktiver		9.776.784	8.373.262

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Overført resultat	8	1.336.545	313.191
Egenkapital		1.461.545	438.191
Hensættelser til udskudt skat	9	356.663	83.375
Hensatte forpligtelser		356.663	83.375
Gæld til realkreditinstitutter		5.826.024	6.113.809
Gæld til banker		387.630	429.111
Deposita		18.687	18.687
Langfristede gældsforpligtelser	10	6.232.341	6.561.607
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		329.052	323.980
Gæld til banker		1.035.261	529.236
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.666	40.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	152.537
Anden gæld		303.256	76.928
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	167.268
Kortfristede gældsforpligtelser		1.726.235	1.290.089
Gældsforpligtelser		7.958.576	7.851.696
Passiver		9.776.784	8.373.262
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

	2017	2016
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	211.770	180.715
	211.770	180.715
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-273.288	363.301
	-273.288	363.301
4. Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris primo	529.125	529.125
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	13.500	0
Kostpris ultimo	542.625	529.125
Af- og nedskrivninger primo	-475.993	-425.362
Årets afskrivninger	-51.097	-50.631
Af- og nedskrivninger ultimo	-527.090	-475.993
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.535	53.132
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.796.890	6.796.890
Kostpris ultimo	6.796.890	6.796.890
Dagsværdireguleringer primo	803.110	2.603.110
Årets reguleringer	200.000	-1.800.000
Dagsværdireguleringer ultimo	1.003.110	803.110
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.800.000	7.600.000
Centrale forudsætninger for værdiansættelsen i t.kr.:		
- lejeniveau: 656		
- driftsomkostninger: 57		
- vedligeholdelse: 33		
- forventet nettoindkomst: 566		
Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau.		
Afkastkravet er sat til 7,25 %, som er normalt for området.		
6. Varebeholdninger		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Fremstillede varer og handelsvarer	445.517	686.929
Varebeholdninger i alt	445.517	686.929

Noter

	2017	2016
7. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Overført resultat

Saldo primo	313.191	1.479.711
Årets tilgang	1.023.354	0
Årets afgang	0	-1.166.520
Saldo ultimo	1.336.545	313.191

9. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Hensættelse til udskudt skat	356.663	83.375
Saldo ultimo	356.663	83.375

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.826.024	287.788	4.652.521
Gæld til banker	387.630	41.265	189.502
Deposita	18.687	0	0
	6.232.341	329.053	4.842.023

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I investeringsejendom med bogført værdi t.kr. 7.600 er der følgende hæftelser:
 Realkreditpantbrev t.kr. 7.034 ligger til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld t.kr. 6.114.
 Ejerpantebrev t.kr. 2.000 ligger til sikkerhed for mellemværendet med Den Jyske Sparekasse.

Likvid beholdning på t.kr. 1.485 indestår på deponeringskonto.