

FIBI ApS

Omega 14

8382 Hinnerup

CVR-nr. 29917582

Årsrapport for 2021

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-05-2022

Finn Englyst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

FIBI ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 06-05-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 06-05-2022

TJEK Revision & Rådgivning
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	01-01-2021 - 31-12-2021
Direktion	Finn Englyst, Direktør
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Trigevej 20 8382 Hinnerup
CVR-nr.	36563877
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Løvenørnsgade 13 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. -135.329, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 11.200.000, og en egenkapital på kr. 2.906.188. Selskabets resultat er påvirket af lavere lejindtægter, mens der foretages forbedringer af boligejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		522.768	1.433.491
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-9.450
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-485.282	0
Driftsresultat		37.486	1.424.041
Finansielle omkostninger	2	-125.910	-162.916
Resultat før skat		-88.424	1.261.125
Skat af årets resultat	3	46.905	300.031
Årets resultat		-135.329	961.094
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-135.329	961.094
Resultatdisponering		-135.329	961.094

FIBI ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>11.200.000</u>	<u>11.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.200.000</u>	<u>11.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>11.200.000</u>	<u>11.500.000</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>529.837</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>529.837</u>
Aktiver		<u>11.200.000</u>	<u>12.029.837</u>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.781.188	2.916.517
Egenkapital		2.906.188	3.041.517
Hensættelser til udskudt skat		884.715	837.810
Hensatte forpligtelser		884.715	837.810
Gæld til realkreditinstitutter		6.218.810	6.559.997
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.218.810	6.559.997
Gæld til realkreditinstitutter		343.870	342.493
Gæld til banker		87.382	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	88.580
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		57.985	489.418
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		657.175	641.147
Deposita		28.875	28.875
Kortfristede gældsforpligtelser		1.190.287	1.590.513
Gældsforpligtelser		7.409.097	8.150.510
Passiver		11.200.000	12.029.837
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Dagsværdi og reguleringer heri	8		

Noter

	2021	2020
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	125.910	162.916
	125.910	162.916
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	46.905	300.031
	46.905	300.031
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.420.150	10.420.150
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	185.282	0
Kostpris ultimo	10.605.432	10.420.150
Dagsværdireguleringer primo	1.079.850	1.079.850
Årets reguleringer	-485.282	0
Dagsværdireguleringer ultimo	594.568	1.079.850
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.200.000	11.500.000

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen erhvervsejendom i t.kr.:

- lejeniveau: 668
- driftsomkostninger: 68
- vedligeholdelse: 73
- forventet nettoindkomst: 527

Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau.

Afkastkravet er sat til 6,25 %, som er normalt for området.

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

- lejeniveau: 156
- driftsomkostninger: 24
- vedligeholdelse: 5
- forventet nettoindkomst: 127

Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau.

Afkastkravet er sat til 4,5%, som er normalt for området.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.218.810	343.870	4.892.813
	6.218.810	343.870	4.892.813

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 11.200 er der følgende hæftelser:
Realkreditpantbreve t.kr. 7.421 ligger til sikkerhed for prioritetsgæld med nomiel restgæld t.kr. 6.619.
Ejerpantebreve t.kr. 2.000 ligger til sikkerhed for mellemværendet med Vestjysk Bank..

	2021	2020
8. Dagsværdi og reguleringer heri		
Investeringsejendomme		
Ultimo	11.200.000	11.500.000
Ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-485.282	0
	<u>10.714.718</u>	<u>11.500.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for FIBI ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab

Anvendt regnskabspraksis

vedrørende værdipapirer, gæld, 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 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

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 4,5 og 6,25 %, 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.

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 provenuet 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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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