

FIBI ApS

Omega 14

8382 Hinnerup

CVR-nr. 29917582

Årsrapport for 2019

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-09-2020

Finn Englyst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

FIBI ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 01-09-2020

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 01-01-2019 - 31-12-2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 01-09-2020

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	01-01-2019 - 31-12-2019
Direktion	Finn Englyst, Direktør
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning 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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 210.581, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 12.043.510, og en egenkapital på kr. 2.080.423. Ultimo 2018 blev der investeret i en udlejningsejendom. Investeringen påvirker driftsresultatet i dette regnskabsår og fremadrettet.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning 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, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,9 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.

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.

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.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

FIBI ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		569.559	490.933
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.046	-3.039
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-100.000	176.740
Driftsresultat		466.513	664.634
Andre finansielle indtægter		7.581	0
Finansielle omkostninger	2	-204.118	-134.616
Resultat før skat		269.976	530.018
Skat af årets resultat	3	-59.395	-121.721
Årets resultat		210.581	408.297
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		210.581	408.297
Resultatdisponering		210.581	408.297

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Produktionsanlæg og maskiner	4	9.450	12.496
Investeringsejendomme	5	11.500.000	11.600.000
Materielle anlægsaktiver		11.509.450	11.612.496
Anlægsaktiver		11.509.450	11.612.496
Fremstillede varer og handelsvarer		452.247	452.247
Varebeholdninger	6	452.247	452.247
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.813	51.977
Andre tilgodehavender		0	8.242
Tilgodehavender		81.813	60.219
Omsætningsaktiver		534.060	512.466
Aktiver		12.043.510	12.124.962

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.955.423	1.744.842
Egenkapital		2.080.423	1.869.842
Hensættelser til udskudt skat		537.779	478.384
Hensatte forpligtelser		537.779	478.384
Gæld til realkreditinstitutter		6.899.808	6.467.415
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.899.808	6.467.415
Gæld til realkreditinstitutter		341.123	357.535
Gæld til banker		373.349	357.848
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		82.734	59.174
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.624.606	2.501.077
Deposita		88.687	18.687
Kortfristede gældsforpligtelser		2.525.499	3.309.321
Gældsforpligtelser		9.425.307	9.776.736
Passiver		12.043.509	12.124.962
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2019	2018
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Låneomkostninger Rønbækvej 21		
Andre finansielle omkostninger	<u>204.118</u>	<u>134.616</u>
	<u>204.118</u>	<u>134.616</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>59.395</u>	<u>121.721</u>
	<u>59.395</u>	<u>121.721</u>
4. Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris primo	<u>542.625</u>	<u>542.625</u>
Kostpris ultimo	<u>542.625</u>	<u>542.625</u>
Af- og nedskrivninger primo	-530.129	-527.090
Årets afskrivninger	<u>-3.046</u>	<u>-3.039</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-533.175</u>	<u>-530.129</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.450</u>	<u>12.496</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>10.420.150</u>	<u>10.420.150</u>
Kostpris ultimo	<u>10.420.150</u>	<u>10.420.150</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.179.850	1.003.110
Årets reguleringer	<u>-100.000</u>	<u>176.740</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.079.850</u>	<u>1.179.850</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.500.000</u>	<u>11.600.000</u>

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen i t.kr.:

- lejeniveau: 664
- driftsomkostninger: 61
- vedligeholdelse: 57
- forventet nettoindkomst: 546

Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau.

Afkastkravet er sat til 6,9 %, som er normalt for området.

.

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

- lejeniveau: 210
- driftsomkostninger: 27
- vedligeholdelse: 5
- forventet nettoindkomst: 178

Der forventes ingen væsentlige ændringer i dette niveau.

Noter

2019

2018

Afkastkravet er sat til 4,9%, som er normalt for området.

6. Varebeholdninger

Varebeholdninger er opgjort således:

Byggegrunde til videresalg	452.247	452.247
Varebeholdninger i alt	452.247	452.247

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.899.808	341.123	5.014.525
	6.899.808	341.123	5.014.525

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 11.500 er der følgende hæftelser:

Realkreditpantbreve t.kr. 7.421 ligger til sikkerhed for prioritetsgæld med nomiel restgæld t.kr. 7.303..

Ejerpantbreve t.kr. 2.000 ligger til sikkerhed for mellemværendet med Den Jyske Sparekasse.