



FNAW Ejendomsinvest ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 33638078

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. december 2016

Arne Wermuth
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12



FNAW Ejendomsinvest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for FNAW Ejendomsinvest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 14. december 2016

Direktion

Arne Wermuth
Direktør

Bestyrelse

Flemming Asbjørn Nielsen
Formand

Arne Wermuth
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FNAW Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FNAW Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Solbjerg, den 14. december 2016

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393


Jens Otto Grøtkjær
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FNAW Ejendomsinvest ApS Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	33638078
Stiftelsesdato	27. april 2011
Hjemsted	århus
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Flemming Asbjørn Nielsen , Formand Arne Wermuth, Direktør
Direktion	Arne Wermuth, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393
Pengeinstitutter	Vestjysk Bank Torvet 4-5 7620 Lemvig Nykredit Domkirkepladsen 1 8100 Århus C



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. 270.924, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 111.805.420, og en egenkapital på kr. 16.621.323.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtrådt begivenheder af betydning for bedømmelse af årsregnskabet.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for FNAW Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger til ydelser i forbindelse med omsætningen

Omkostninger til ydelser i forbindelse med omsætningen omfatter løbende udgifter vedrørende udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.



Anvendt regnskabspraksis

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, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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	2015/16 kr.	2013/14 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.678.659	2.086.445
Personaleomkostninger	1	-1.169.369	-942.611
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.000	-15.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-402.905	6.166.590
Dagsværdireguleringer af gæld		-370.067	69.314
Driftsresultat		2.721.318	7.364.738
Finansielle omkostninger		-2.965.018	-2.971.151
Resultat før skat		-243.700	4.393.587
Skat af årets resultat		514.624	-780.780
Årets resultat		270.924	3.612.807
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	400.000
Overført resultat		270.924	3.212.807
		270.924	3.612.807



Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger		110.292.246	116.625.243
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.000	30.000
Materielle anlægsaktiver		110.307.246	116.655.243
Anlægsaktiver		110.307.246	116.655.243
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		965.109	718.519
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		27.180	3.590
Periodeafgrænsningsposter		105.912	15.568
Tilgodehavender		1.098.201	737.677
Likvide beholdninger		399.973	23.733
Omsætningsaktiver		1.498.174	761.410
Aktiver		111.805.420	117.416.653



Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat	3	16.541.323	16.270.398
Udbytte for regnskabsåret	4	0	400.000
Egenkapital		16.621.323	16.750.398
Hensættelser til udskudt skat		4.884.968	5.399.592
Hensatte forpligtelser		4.884.968	5.399.592
Gæld til realkreditinstitutter		35.850.637	37.158.047
Gæld til banker		541.349	448.999
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		47.757.563	52.956.460
Langfristede gældsforpligtelser	5	84.149.549	90.563.506
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		950.400	476.240
Gæld til banker		905.876	828.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		423.805	904.301
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.710	0
Gæld til associerede virksomheder		886.126	354.981
Anden gæld		2.583.280	1.865.973
Periodeafgrænsningsposter		320.383	273.083
Kortfristede gældsforpligtelser		6.149.580	4.703.157
Gældsforpligtelser		90.299.129	95.266.663
Passiver		111.805.420	117.416.653
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		



Noter

	2015/16	2013/14
1. Personalemkostninger		
Lønninger	1.154.088	924.040
Andre omkostninger til social sikring	15.281	18.571
	<u>1.169.369</u>	<u>942.611</u>
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets start.

	2016	2014
3. Overført resultat		
Saldo primo	16.270.399	13.057.591
Årets tilgang	270.924	3.212.807
Saldo ultimo	<u>16.541.323</u>	<u>16.270.398</u>
4. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	400.000	400.000
Årets tilgang	0	400.000
Årets afgang	-400.000	-400.000
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>400.000</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	35.850.637	749.000	30.677.637
Gæld til banker	541.349	25.000	391.349
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	47.757.563	176.400	46.097.352
	<u>84.149.549</u>	<u>950.400</u>	<u>77.166.338</u>

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Selskabets gæld til banker, realkredit og øvrige kreditinstitutter på samlet kr. 86.005.825 har pant i selskabets beholdning af grunde og bygninger, indregnet til kr. 110.292.246.