

Årsrapport for 2016/17

01.07.16 - 30.06.17

FNAW Ejendomsinvest ApS

Morbærvej 27
8260 Viby J

CVR-nr. 33638078

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2017.

Dirigent: _____
Arne Wermuth

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 · F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Balance 30. juni	13
Balance 30. juni	14
Noter til årsrapporten	15



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for regnskabsåret 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. december 2017.

Direktion

Arne Wermuth

Bestyrelse

Flemming Asbjørn Nielsen, formand

Arne Wermuth

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FNAW Ejendomsinvest ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for FNAW Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendomme er i primobalancen indregnet med TDKK 110.000. Ledelsen har efter vores opfattelse ikke for regnskabsåret 2015/2016 foretaget korrekt beregning af dagsværdierne ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og –teknikker.

Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at nedskrive investeringsejendommene primo med TDKK 28.000. Denne nedskrivning burde være behandlet som "Væsentlige fejl" i indeværende regnskabsår og den beløbsmæssige effekt af korrektionen være indregnet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstal tilrettet. Endvidere burde forholdet være beskrevet i særskilt note eller i redegørelsen for anvendt regnskabspraksis.

Den manglende korrektion ville have påvirket balancen primo med negativt TDKK 28.000 og egenkapital primo med negativt TDKK 23.115. Årets resultat ville være påvirket positivt med TDKK 25.934 men ikke have påvirket balancesum eller egenkapital.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 7 i regnskabet, hvoraf fremgår, at årets værdiregulering af investeringsejendomme har medført underskud på kr. 27.829.387 i regnskabsåret, der sluttede 30. juni 2017, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 11.208.063. Disse forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 7, hvori selskabets ledelse redegør for, at selskabet forventes af have det fornødne likviditetsberedskab, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors erklæringer

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende rettelse af "Væsentlige fejl" i primobalancen. I forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen ikke indeholder en beskrivelse af væsentlige fejl i primobalancen. Bortset herfra og baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet momsangivelser rettidigt samt indberettet urigtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udarbejdelse af forretningsorden

Selskabet har i strid med selskabsloven ikke udarbejdet en forretningsorden. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Nykøbing F., den 20. december 2017

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet	FNAW Ejendomsinvest ApS Morbærvej 27 8260 Viby J CVR-nr.: 33638078 Hjemstedskommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Flemming Asbjørn Nielsen, formand Arne Wermuth
Direktion	Arne Wermuth
Revisor	Lou Revision registreret revisionsaktieselskab Toldbodgade 11 4800 Nykøbing F.
Hovedaktivitet	Selskabets aktiviteter omfatter at eje og udleje ejendomme samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter at eje og udleje ejendomme samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat på negativt kr. -27.829.387 anses for utilfredsstillende og er især påvirket af følgende to forhold:

1. Nedskrivning af investeringsejendomme med kr. 29.254.873
2. Hensættelse til tab på tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser fra tidligere år med kr. 794.000

Som følge af ovennævnte forhold, har selskabet medio regnskabsåret 2016/2017 iværksat besparesestiltag samt foretaget tilpasning af selskabets løbende økonomiske rapportering med henblik på at foretage optimering af selskabets drift hen over de næste 3 – 5 år.

Til understøttelse af fremtidig drifts- og likviditetsbehov har ejerkredsen sammen med en af selskabets væsentlige långivere skabt den fornødne kapital for at kunne realisere budgettet for 2017/2018. Selvom ledelsen forventer, at budgettet for 2017/2018 vil kunne realiseres, og dermed aflægger regnskabet under forudsætning om fortsat drift, kan normale budgetforskydninger medføre, at der er usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets fortsatte drift.

Som følge af årets underskud har selskabet tabt mere end 50 % af aktiekapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer reetablering af kapitalen ved egen indtjening i løbet af 3 – 5 år.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning indgået aftale med væsentlig långiver om henstand med terminsbetalinger med henblik på at frigøre likviditet til selskabets løbende drift. Med samme långiver er der indgået yderligere en aftale, med henblik på i samarbejde med selskabets ledelse, at foretage salg af ejendommen uden rentabel drift. Salget af disse ejendommen medfører forventeligt, at långiver ikke kan indfries, hvorfor långiver i samme aftale har givet tilsagn om væsentlig akkordering af selskabets gæld. Akkordering sker i takt med salg af ejendommene over forventeligt en tre årig periode. Såfremt der ikke efter udløb af den tre årige periode, er sket salg af urentable ejendomme, har långiver givet tilsagn om akkordering af et ikke uvæsentligt lånebeløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FNAW Ejendomsinvest ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring for indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen – i forhold til tidligere praksis – er på balancedagen 2017:

- Egenkapital formindskes med 261.075 kr.
- Gældsforpligtelser forøges med 334.712 kr.
- Hensættelser formindskes med 73.637 kr.
- Årets resultat før skat formindskes med 334.712 kr.
- Årets skat af praksisændringen udgør -73.637 kr.
- Årets resultat efter skat formindskes med 261.075 kr.

Praksisændringen har ikke medført en ændring af sammenligningstillene.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

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 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører samt indtægter ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

Grunde og bygninger - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		930.387	4.746
Personaleomkostninger	1	1.555.856	1.237
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		15.000	15
Ordinært resultat før finansielle poster		-640.469	3.494
Værdiregulering ejendomme		-29.254.873	-773
Andre finansielle omkostninger		2.819.013	2.965
Resultat før skat		-32.714.355	-244
Skat af årets resultat	2	-4.884.968	-515
Årets resultat		-27.829.387	271
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		16.541.324	16.270
Årets resultat		-27.829.387	271
Til disposition		-11.288.063	16.541
Overført til næste år		-11.288.063	16.541
Disponeret i alt		-11.288.063	16.541

Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	79.037.373	110.292
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	15
Materielle anlægsaktiver i alt		79.037.373	110.307
Anlægsaktiver i alt		79.037.373	110.307
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	965
Andre tilgodehavender		2.117	24
Periodeafgrænsningsposter		40.437	106
Tilgodehavender i alt		42.554	1.095
Likvide beholdninger		256	400
Omsætningsaktiver i alt		42.810	1.495
Aktiver i alt		79.080.183	111.802

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		-11.288.063	16.541
Egenkapital i alt	5	-11.208.063	16.621
Hensættelse til udskudt skat		0	4.885
Hensatte forpligtelser i alt		0	4.885
Gæld til realkreditinstitutter		38.231.310	39.017
Kreditinstitutter i øvrigt		44.894.653	46.083
Kortfristet del af langfristet gæld		-1.515.311	-950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	81.610.652	84.150
Kortfristet del af langfristet gæld		1.515.311	950
Kreditinstitutter i øvrigt		977.315	906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.997.710	880
Anden gæld		4.187.258	3.409
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.677.594	6.146
Gældsforpligtelser i alt		90.288.246	90.296
Passiver i alt		79.080.183	111.802
Usikkerheder om going concern	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter m.v.	9		
Særlige poster	10		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	1.506.755	1.214
	Pensioner	20.000	0
	Andre udgifter til social sikring	29.101	23
	Personaleomkostninger i alt	1.555.856	1.237

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 2,5, sidste år 2.

2	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	-4.884.968	-515
	Skat af årets resultat i alt	-4.884.968	-515

3	Investeringsjendomme	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	82.557.250	82.557
	Afgang i årets løb	-1.279.411	0
	Dagsværdiregulering ved indregning/primo	27.734.996	28.138
	Årets dagsværdiregulering	-29.975.462	-403
	Investeringsjendomme i alt	79.037.373	110.292

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter med indregning af forventet tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektioner for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet for erhvervslejemål og boligejendomme udgør for året:

Boligudlejningsejendomme, Storkøbenhavn, 6%
Boligudlejningsejendomme, Sjælland, 6 - 6,5%
Boligudlejningsejendomme, Midjylland, 6,5 - 8%
Boligudlejningsejendomme, Nordjylland, 7 - 8 %
Boligudlejningsejendomme, Sydjylland 7 - 8 %
Boligudlejningsejendomme, Fyn, 6,5 - 7%
Boligudlejningsejendomme, Lolland/Falster, 7,9%

Erhvervslejemål, Sjælland, 7%

Noter til årsrapporten

4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	75.000	75
	Af-/nedskrivninger, primo	-60.000	-45
	Årets af-/nedskrivninger	-15.000	-15
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	0	15

5	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	kr.
		kr.	kr.	
	Saldo primo	80.000	16.541.324	16.621.324
	Årets resultat	0	-27.829.387	-27.829.387
	Saldo ultimo	80.000	-11.288.063	-11.208.063

6 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 73.573.718

7 Usikkerheder om going concern

Selskabet har i det seneste år realiseret et underskud med kr. -27.829.387 hvilket i sær skyldes to følgende forhold:

1. Nedskrivning af investeringsejendomme med kr. 29.254.873.
2. Hensættelse til tab på tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser fra tidligere år med kr. 794.000.

Som følge af ovennævnte forhold, har selskabet medio regnskabsåret 2016/2017 iværksat besparelsetiltag samt foretaget tilpasning af selskabets løbende økonomiske rapportering med henblik på at foretage optimering af selskabets drift hen over de næste 3 - 5 år.

Til understøttelse af fremtidig drifts- og likviditetsbehov har ejerkredsen sammen med en af selskabets væsentlige långivere skabt den fornødne kapital for at kunne realisere budgettet for 2017/2018. Selvom ledelsen forventer, at budgettet for 2017/2018 vil kunne realiseres, og dermed aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift, kan normale budgetforskydninger medføre, at der er usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets fortsatte drift.

Til yderligere understøttelse af fremtidige drifts- og likviditetsbehov har selskabet indgået to aftaler med væsentlig långiver. En aftale om henstand med terminsbetaling til sikring af selskabets likviditetsberedskab samt yderligere en aftale gældende i tre år med henblik på et kontrolleret salg af urentable ejendomme hvori pågældende långiver har pant. I denne aftale har långiver givet tilsagn om løbende akkordering af gæld, der ikke bliver indfriet ved salg af ejendommene. Ydermere har långiver givet tilsagn om et ikke uvæsentligt akkorderingsbeløb for ejendomme, der eventuelt ikke vil blive afhændet i tre års perioden. Ved denne akkordering forbedres selskabets driftsmæssige forhold.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter på DKK 84.298.912 er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør DKK 79.037.373.

9 Eventualposter m.v.

Ingen.

10 Særlige poster

I bruttoresultat indgår hensættelse til tab på tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser fra tidligere år med tdkk. 794.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Flemming Asbjørn Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: FNAW Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-563317460613

IP: 93.162.134.218

2017-12-20 16:21:33Z

NEM ID 

Arne Wermuth

Direktør

På vegne af: FNAW Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-558094603915

IP: 86.52.0.2

2017-12-20 16:32:04Z

NEM ID 

Arne Wermuth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: FNAW Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-558094603915

IP: 86.52.0.2

2017-12-20 16:32:04Z

NEM ID 

Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.48.59

2017-12-20 16:39:58Z

NEM ID 

Arne Wermuth

Dirigent

På vegne af: FNAW Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-558094603915

IP: 86.52.0.2

2017-12-20 16:42:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7W5OV-FES0J-PVKYT-0CPT-0YC5Y-CVGMN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>