

FN Boligudlejning ApS

Vengevej 9 Veng

8660 Skanderborg

CVR-nummer 35 03 72 33

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. december 2020

Flemming Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

FN Boligudlejning ApS
Vengevej 9 Veng
8660 Skanderborg

Hjemstedskommune: Skanderborg
CVR-nummer: 35 03 72 33
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Direktion

Flemming Nielsen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Østergade 5
8450 Hammel

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for FN Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veng, 23. november 2020

Direktionen:

Flemming Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i FN Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FN Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hadsten, 23. november 2020

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Jesper Thorup
Registreret revisor
mne680

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at købe og bygge ejendomme, samt udlejning af disse samt al virksomhed som er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	710.643	985
1	Personaleomkostninger	-383.257	-293
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-55.840	-14
	Resultat før finansielle poster	271.546	678
2	Finansielle indtægter	1.453	1
	Finansielle omkostninger	-166.039	-167
	Resultat før skat	106.959	511
3	Skat af årets resultat	-23.520	-112
	Årets resultat	83.439	398
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	83.439	398
	Resultatdisponering i alt	83.439	398

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Investeringsejendomme	14.903.340	14.863
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	209.400	265
	Materielle anlægsaktiver	15.112.740	15.129
	Anlægsaktiver i alt	15.112.740	15.129
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	73.069	15
	Periodeafgrænsningsposter	7.311	0
	Tilgodehavender	80.380	15
	Likvide beholdninger	619.108	643
	Omsætningsaktiver i alt	699.488	659
	Aktiver i alt	15.812.229	15.787

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overkurs ved emission	5.000	5
	Overført resultat	5.165.196	5.082
4	Egenkapital i alt	5.250.196	5.167
	Hensættelser til udskudt skat	1.290.003	1.291
	Hensatte forpligtelser	1.290.003	1.291
	Gæld til realkreditinstitutter	4.873.000	4.873
	Anden gæld	820.058	965
5	Langfristede gældsforpligtelser	5.693.058	5.838
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	458.500	436
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.765	13
	Selskabsskat	124.322	147
	Anden gæld	241.803	268
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.742.582	2.627
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.578.972	3.492
	Gældsforpligtelser i alt	9.272.030	9.330
	Passiver i alt	15.812.229	15.787
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20	2018/19		
	DKK	1.000 DKK		
1 Personaleomkostninger				
Løn og gager	375.000	288		
Andre omkostninger til social sikring	830	1		
Øvrige personaleomkostninger	7.427	4		
Personaleomkostninger i alt	383.257	293		
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.453	1		
Finansielle indtægter i alt	1.453	1		
3 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	24.288	100		
Regulering af udskudt skat	-768	12		
Skat af årets resultat i alt	23.520	112		
4 Egenkapital	Virksom-	Overkurs	Overført	I alt
	hedskapi-	ved emis-	resultat	
	tal	sion		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	5	5.082	5.167
Årets resultat	0	0	83	83
Egenkapital ultimo	80	5	5.165	5.250
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.113.136	5.258		
6 Eventualforpligtelser				
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet FN Boligudlejning Holding ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.				

	2019/20	2018/19
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hhv. TDKK 880, TDKK 1.780 og TDK 2.213, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 14.903.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i forventede salgspriser samt ved anvendelse af en forenklet model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Ejendommene, rækkehuse (ejerligheder) er beliggende i Hammel.

Afkastkravet er fastsat til 7,06% baseret på en vurdering af ejendommens størrelser, beliggenhed, udlejningsgrad og lejesammensætning m.v.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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 Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: CVR:35037233-RID:49269729

IP: 85.184.xxx.xxx

2020-12-04 15:46:27Z

NEM ID 

Jesper Thorup Nielsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:26674057

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-05 13:45:44Z

NEM ID 

Flemming Nielsen

Dirigent

Serienummer: CVR:35037233-RID:49269729

IP: 85.184.xxx.xxx

2020-12-05 14:49:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2YN7M-NKL WM-3ELX8-QQIMW-OWID2-W7NWB

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>