


**FN Ejendomsinvest ApS
Ø. Børstingvej 2
7850 Stoholm**

**Årsrapport
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

CVR. nr. 36 02 47 98

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/12 2018


Jens Martin Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Ledelsespåtegning

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance, aktiver

Balance, passiver

Eventualposter og forpligtelser mv.

Selskabsoplysninger

Selskab FN Ejendomsinvest ApS
Ø. Børstingvej 2, Iglø
7850 Stoholm

CVR. nr.: 36 02 47 98

Direktion Jens Martin Nielsen

Pengeinstitut Borbjerg Sparekasse

Ledelsens påtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi erklærer, at betingelserne for at selskabet kan fravælge revisionen er opfyldt i indeværende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 27. oktober 2018

Direktionen:

Jens Martin Nielsen



Anvendt regnskabspraksis

Nærværende interne årsregnskab adskiller sig alene fra selskabets årsrapport ved, at det interne årsregnskab har en højere specificationsgrad end årsrapporten. Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport er gengivet nedenfor.

Generelt

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med en den til enhver tid gældende skatteprocent.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen.

Udskudt skat fremkommer som den til enhver tid gældende selskabsskatteprocent af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Anvendt regnskabspraksis

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.800 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen og primære långiver fastsat afkastskrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til lejereguleringer til markedslejen.

Værdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejere.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberedning ud fra ejendommens rentabilitet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Deposita måles til anskaffelsessummen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.600 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Ejendomme afskrives over 30 år med scrapværdi ud fra individuel vurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel værdi.

Likvider består af "Andre værdipapirer og kapitalandele" samt "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver og af "Kreditinstitutter" under kortfristet gæld.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse

	2017/2018 DKK	2016/17 DKK
Perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018		
Bruttofortjeneste	19.888	41.919
1 Løn, gager og personaleomkostninger	0	0
Avance salg ejendom	0	229.730
Afskrivninger, anlægsaktiver	-13.067	-13.067
Resultat før finansielle poster	6.821	258.582
Finansielle omkostninger	-24.000	-24.000
Finansieringsindtægter	32.732	31.965
Resultat før skat	15.553	266.547
2 Skat af årets resultat	-6.296	-54.780
Årets resultat	9.257	211.767

Resultatdisponering

Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Årets resultat	9.257	211.767
Overført resultat primo	219.950	8.183
Til disposition	229.207	219.950
Overført resultat	229.207	219.950
Udbytte	0	0
Resultatdisponering i alt	229,207	219.950

Balance

	2017/2018 DKK	2016/17 DKK
Aktiver pr. 30. juni 2018		
Pantebrev	376.115	391.013
Finansielle anlægsaktiver i alt	376.115	391.013
Grunde og bygninger	826.191	779.259
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	826.191	779.259
Anlægsaktiver i alt	1.202.306	1.170.272
Andre tilgodehavender	4.790	82.198
Tilgodehavender i alt	4.790	82.198
Likvide beholdninger	105.984	47.025
Omsætningsaktiver i alt	110.774	129.223
Aktiver i alt	1.313.080	1.299.495

Balance

		2016/17 DKK	
Passiver pr. 30. juni 2018			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	229.207	219.950
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	279.207	269.950
5	Eventualskat	0	0
	Hensatte forpligtigelser i alt	0	0
	Prioritetsgæld	0	0
	Selskabsskat	6.296	54.780
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.296	54.780
	Pengekreditorer	-3	1.965
	Deposita	22.800	22.800
	Selskabsskat	54.780	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	950.000	950.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.027.577	974.765
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.033.873	1.029.545
	Passiver i alt	1.313.080	1.299.495

2017/18

2016/17

1 Løn, gager og personaleomkostninger

Løn, gager og personaleomkostninger	0	0
Løn, gager og personaleomkostninger i alt	0	0

Selskabet har i gennemsnit haft 1 ansat i regnskabsåret

2 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	0	0
Årets selskabsskat	6.296	54.780
Skat af årets resultat i alt	6.296	54.780

3 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital i alt	50.000	50.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 500 eller multipla heraf.

4 Overført resultat

Overført resultat primo	219.950	8.183
Årets overførte resultat	9.257	211.767
Overført resultat i alt	229.207	219.950

5 Eventualskat

Tidligere års hensatte eventualskat	0	0
Hensat i år	0	0
Eventualskat i alt	0	0

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.