

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18
(4. regnskabsår)

Fam Nielsen Invest ApS

Ligustervænget 1
7130 Juelsminde

CVR-nr. 36486740

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Dirigent: _____
Kasper Nielsen



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fam Nielsen Invest ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 29. maj 2019.

Direktion

Kasper Nielsen

Til den daglige ledelse i Fam Nielsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fam Nielsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 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.

Hedensted, den 29. maj 2019

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Daniel B. Mortensen
statsautoriseret revisor
MNE44064

Selskabet	Fam Nielsen Invest ApS Ligustervænget 1 7130 Juelsminde CVR-nr.: 36486740 Stiftet: 9. januar 2015 Hjemstedskommune: Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kasper Nielsen
Revisor	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2019 på selskabets adresse.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i ejendomme og udlejning heraf tillige med udøvelse af viceværtsfunktion og servicevirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2018 udviser et årsresultat på t.kr. 342, hvilket svarer til en stigning på t.kr. 228 i forhold til sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling

Den positive udvikling fra 2018 ser ud til at fortsætte.

Årsrapporten for Fam Nielsen Invest ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. Moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundære karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder udleje af ejendomme.

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udførelsen af periodens arbejde.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter pengeinstitut, realkreditinstitut samt tillæg og godtgørelse under 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita er optaget til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld eller det beløb, virksomheden skal betale for at indfri forpligtelsen (nettorealisationsværdi).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Bruttofortjeneste		964.516	553
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-165.052	-141
Andre driftsomkostninger		-210.363	-148
Ordinært resultat før finansielle poster		589.101	264
Andre finansielle indtægter		103	2
Andre finansielle omkostninger		-149.903	-114
Resultat før skat		439.301	151
Skat af årets resultat	1	-96.849	-37
Årets resultat		342.452	114
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		422.280	308
Opløsning af afskrivninger		28.214	0
Årets resultat		342.452	114
Til disposition		792.946	422
Overført resultat		792.946	422
Disponeret i alt		792.946	422

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		7.207.233	6.049
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		531.305	417
Materielle anlægsaktiver i alt		7.738.538	6.466
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		195.000	195
Finansielle anlægsaktiver i alt		195.000	195
Anlægsaktiver i alt		7.933.538	6.661
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		311.640	84
Andre tilgodehavender		10.607	84
Tilgodehavender i alt		322.246	168
Likvide beholdninger		20.518	2
Omsætningsaktiver i alt		342.764	170
Aktiver i alt		8.276.302	6.831

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for opskrivning		1.382.482	422
Overført resultat		792.946	422
Egenkapital i alt		2.225.428	894
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		445.368	189
Hensatte forpligtelser i alt		445.368	189
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		997.552	1.144
Kreditinstitutter i øvrigt		3.045.819	3.373
Anden gæld		102.602	105
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.145.973	4.622
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		263.000	140
Kreditinstitutter i øvrigt		196.477	159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		785.477	406
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.966	325
Selskabsskat		109.416	22
Anden gæld		30.599	74
Periodeafgrænsningsposter		20.598	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.459.534	1.126
Gældsforpligtelser i alt		5.605.507	5.748
Passiver i alt		8.276.302	6.831
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Kontraktlige forpligtelser	4		

1	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	119.416	34
	Udskudt skat af årets resultat	-22.567	3
	Skat af årets resultat i alt	96.849	37

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.990.000

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev til Totalkredit t.kr. 1.454 med pant i grunde og bygninger.

Der er tinglyst privat-/ejerpantebreve til Middelfart Sparekasse t.kr. 10.790 med pant i grunde og bygninger.

4 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået 2 leasingskontrakter, som løber hhv. 29 måneder og 31 måneder. Den årlige ydelse er kr. 264.200

PENNEO

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

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

Kasper Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-634915211088

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-06 13:29:26Z

NEM ID 

Daniel B. Mortensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:27521975-RID:11141976

IP: 46.36.xxx.xxx

2019-06-06 13:30:04Z

NEM ID 

Kasper Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-634915211088

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-07 09:40:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KKUKY-8JGX1-XQVfZ-0FXPE-JN8YU-0MEZY

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 tidsstempelt 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>