



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**F&P INVEST APS**

**GL. SKARTVED 4, 6091 BJERT**

**ÅRSRAPPORT**

**5. SEPTEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2019

---

Christian Søeberg Fagan

**CVR-NR. 38 90 98 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 5. september 2017 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	F&P Invest ApS Gl. Skartved 4 6091 Bjert
	CVR-nr.: 38 90 98 94 Stiftet: 5. september 2017 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 5. september 2017 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Christian Søeberg Fagan Mads Lindhardt Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. september 2017 - 31. december 2018 for F&P Invest 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. september 2017 - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. juni 2019

Direktion:

---

Christian Søeberg Fagan

---

Mads Lindhardt Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i F&P Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for F&P Invest ApS for regnskabsåret 5. september 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 25. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 5. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>83.331</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		333.509
Andre finansielle omkostninger.....		-5.643
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>411.197</b>
Skat af årets resultat.....	1	-90.450
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>320.747</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		320.747
<b>I ALT</b> .....		<b>320.747</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		3.497.500
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.497.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.497.500</b>
Andre tilgodehavender.....		1.680.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.680.000</b>
Likvide beholdninger.....		101.229
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.781.229</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.278.729</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		280.747
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>330.747</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		75.710
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>75.710</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.160.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.160.032</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	65.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5	420.000
Selskabsskat.....		14.740
Anden gæld.....		2.212.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.712.240</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.872.272</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.278.729</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>	



## NOTER

	2017/18 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	14.740			
Regulering af udskudt skat.....	75.710			
	<b>90.450</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>		
	Investeringsejen omme			
Tilgang.....	3.163.991			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>3.163.991</b>			
Årets opskrivninger.....	333.509			
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>333.509</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>3.497.500</b>			
 <b>Egenkapital</b>		 <b>3</b>		
	Reserve for Selskabs- kapital			
	iværksætters- lskaber			
	Overført resultat			
	I alt			
Egenkapital 5. september 2017.....	10.000	0	0	10.000
Kapitalforhøjelse.....	40.000			40.000
Andre reguleringer.....		-40.000		-40.000
Overførsel til/fra andre poster.....		40.000	-40.000	
Forslag til resultatdisponering.....			320.747	320.747
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>280.747</b>	<b>330.747</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>4</b>
		31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.225.232		65.200	1.948.856
	<b>2.225.232</b>		<b>65.200</b>	<b>1.948.856</b>
 <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>				 <b>5</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.225.232 kr. er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.497.500 kr. Der er tinglyst ejerpandebrev på 1.700.000 kr.				

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for F&P Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.