



# **FNH Ejendomme ApS**

**Dragsgaardsvej 6  
9574 Bælum**

**CVR-nr. 40 02 50 65**

**Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. april 2020

---

Frederik Nicolai Hjorth  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

2

Ledelsesberetning

3

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 15. november - 31. december

4

Balance 31. december

5

Noter til årsrapporten

7

Anvendt regnskabspraksis

9



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsr:  
2018 - 31. december 2019 for FNH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. november 2018 - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bælum, den 30. april 2020

### **Direktion**

Frederik Nicolai Hjorth  
direktør



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FNH Ejendomme ApS  
Dragsgaardsvej 6  
9574 Bælum

CVR-nr.: 40 02 50 65

Regnskabsperiode: 15. november 2018 - 31. december 2019

Hjemsted: Rebild

### Direktion

Frederik Nicolai Hjorth, direktør



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning til beboelse og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 233.631, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 283.631.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 15. november - 31. deceml**

		kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-35.426</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>351.423</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>315.997</b>
Finansielle omkostninger		<u>-16.470</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>299.527</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-65.896</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>233.631</u></u></b>
Overført resultat		<u>233.631</u>
		<b><u><u>233.631</u></u></b>

**Balance 31. december**

kr.

**Aktiver**

Investeringsejendomme		<u>1.650.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>1.650.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.650.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>93.088</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>93.088</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>1.743.088</u></u></b>

**Balance 31. december**

kr.

**Passiver**

Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>233.631</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>283.631</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>65.896</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>65.896</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.127.951</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>1.127.951</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	41.677
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		178.033
Deposita		<u>45.900</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>265.610</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.393.561</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.743.088</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	





## Noter

	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>65.896</u>
	<u><b>65.896</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 15. november 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>1.298.577</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.298.577</u>
Opskrivninger 15. november 2018	0
Årets opskrivninger	<u>351.423</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>351.423</u>
Af- og nedskrivninger 15. november 2018	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>1.650.000</b></u>

Ejendomsporteføljen består af en bolig i Bælum.

Denne måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes herudover ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,5 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed m.v.



## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 15. november 2018	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	233.631	233.631
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>233.631</b>	<b>283.631</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 15. november 2018	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.169.628	41.677	961.605
	<b>0</b>	<b>1.169.628</b>	<b>41.677</b>	<b>961.605</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.170 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.650 tkr.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FNH Ejendomme ApS for 2018/19 er skabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.