

# **FNH Ejendomme ApS**

Dragsgaardsvej 6  
9574 Bælum

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/06/2021**

---

**Frederik Nicolai Hjorth**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FNH Ejendomme ApS  
Dragsgaardsvej 6  
9574 Bælum

CVR-nr: 40025065  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 71.519 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 355.150 kr.

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

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for FNH Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### 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.

#### 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 poster direkte i egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

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

**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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>112.408</b>	<b>-35.426</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>112.408</b>	<b>-35.426</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	351.423
Øvrige finansielle omkostninger		-20.726	-16.470
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>91.682</b>	<b>299.527</b>
Skat af årets resultat	1	-20.164	-65.896
<b>Årets resultat</b>		<b>71.518</b>	<b>233.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		71.518	233.631
<b>I alt</b>		<b>71.518</b>	<b>233.631</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		1.650.000	1.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.650.000</b>	<b>1.650.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.650.000</b>	<b>1.650.000</b>
Likvide beholdninger		146.653	93.088
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>146.653</b>	<b>93.088</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.796.653</b>	<b>1.743.088</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		305.150	233.631
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>355.150</b>	<b>283.631</b>
Hensættelse til udskudt skat		69.120	65.896
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>69.120</b>	<b>65.896</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.085.950	1.127.951
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.085.950</b>	<b>1.127.951</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.000	41.677
Skyldig selskabsskat		16.940	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		181.593	178.033
Deposita		45.900	45.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>286.433</b>	<b>265.610</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.372.383</b>	<b>1.393.561</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.796.653</b>	<b>1.743.088</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	-16.940	0
Ændring af udskudt skat	-3.224	-65.896
	<u>-20.164</u>	<u>-65.896</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	1.298.577
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.298.577</b></u>
Opskrivninger primo	351.423
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>351.423</b></u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</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.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.127.950	42.000	1.085.950	917.950
	<b>1.127.950</b>	<b>42.000</b>	<b>1.085.950</b>	<b>917.950</b>

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.128 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.650 tkr.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	1