

# MP REVISION

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Vesterballevej 22 7000 Fredericia  
Telefon 75 93 35 44 www.mp-revision.dk

CVR-nr. 14 11 95 07

## FMN INVEST ApS

Korskærvej 29  
7000 Fredericia

CVR-nr. 13665486

### Årsrapport for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. januar 2026

---

Flemming Nielsen  
Dirigent

(Urevideret)

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	FMN INVEST ApS Korskærvej 29 7000 Fredericia  CVR-nr.: 13665486 Stiftelsesdato: 1. november 1989 Hjemsted: Fredericia Kommune Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Direktion</b>	Flemming Nielsen
<b>Revisor</b>	MP REVISION Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vesterballevej 22 7000Fredericia

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for FMN INVEST 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. januar 2026

**Direktion**

Flemming Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i FMN INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FMN INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Fredericia, den 21. januar 2026

**MP REVISION**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 14119507

M. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne9642

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning samt investering.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FMN INVEST ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 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.

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 består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes ekskl. moms, acontobidrag til vand og varme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendom målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles første gang til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renovationsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Andre langfristede gældsforpligtelser, som omfatter deposita m.v., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.884</b>	<b>153.711</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-16.611
Dagsværdireguleringer af investeringsejendom		82.760	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>267.644</b>	<b>137.100</b>
Finansielle indtægter		176.330	166.277
Andre finansielle omkostninger		-70.990	-7.410
<b>Resultat før skat</b>		<b>372.984</b>	<b>295.967</b>
Skat af årets resultat	1	-82.101	-65.257
<b>Årets resultat</b>		<b>290.883</b>	<b>230.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		290.883	230.710
<b>Resultatdisponering</b>		<b>290.883</b>	<b>230.710</b>

**Balance 30. september 2025**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	3.486.823
Investeringsjendom		3.569.583	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>3.569.583</b>	<b>3.486.823</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.569.583</b>	<b>3.486.823</b>
Andre tilgodehavender		3.789.069	3.513.208
Periodeafgrænsningsposter		14.780	14.188
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.803.849</b>	<b>3.527.396</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.317</b>	<b>40.351</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.844.166</b>	<b>3.567.747</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.413.749</b>	<b>7.054.570</b>

**Balance 30. september 2025**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		0	1.961.862
Overført resultat		4.365.921	2.113.176
<b>Egenkapital</b>		<b>4.665.921</b>	<b>4.375.038</b>
Hensættelser til udskudt skat		613.052	590.483
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>613.052</b>	<b>590.483</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.950.000	1.950.000
Anden gæld		67.410	46.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.017.410</b>	<b>1.996.425</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.110	22.442
Selskabsskat		49.967	58.466
Anden gæld		15.289	11.716
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>117.366</b>	<b>92.624</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.134.776</b>	<b>2.089.049</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.413.749</b>	<b>7.054.570</b>
Eventualforpligtelser og andre forpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Information om gennemsnitligt antal beskæftigede	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds-</b>	<b>Reserve for</b>	<b>Overført</b>	
	<b>kapital</b>	<b>opskrivninger</b>	<b>resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2024	300.000	1.961.862	2.113.176	4.375.038
Værdiregulering over egenkapitalen	0	-1.961.862	1.961.862	0
Årets resultat	0	0	290.883	290.883
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>4.365.921</b>	<b>4.665.921</b>

**Noter**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	59.532	63.998
Regulering af udskudt skat	22.569	1.201
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	58
	<u><b>82.101</b></u>	<u><b>65.257</b></u>

**2. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings- ejendom</u>
Kostpris primo	1.100.436	1.100.436
Overførsler i året til andre poster	-1.100.436	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.100.436</b></u>
Opskrivninger og afskrivninger primo	-2.386.387	0
Overførsler i året til andre poster	2.386.387	0
<b>Opskrivninger og afskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	0	2.386.387
Årets reguleringer	0	82.760
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.469.147</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.569.583</b></u>

Investerings ejendommen måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

## Opgørelse af dagsværdi:

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom beliggende i Fredericia. Investerings ejendommen er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Investerings ejendommen er udlejet på individuelle lejekontrakter.

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav på 6,00%. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkravet vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

## Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør 3.569.583 kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50%-point vil dagsværdien falde med 274.583 kr., mens et fald i afkastprocenten på 0,50%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 324.508 kr.

**Noter****3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.950.000	0	1.773.094
Anden gæld	67.410	0	46.425
	<b>2.017.410</b>	<b>0</b>	<b>1.819.519</b>

**4. Eventualforpligtelser og andre forpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser og andre forpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2025 kr. 3.569.583

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>6. Information om gennemsnitlige antal beskæftigede</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>