

# Faxe Invest A/S

Svinggardsvej 1  
Borsholm  
3100 Hornbæk

CVR-nr. 20174137

## Årsrapport for 2016

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23/5-2017



Per Faxe  
Dirigent

**Faxe Invest A/S**

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Faxe Invest A/S**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Faxe Invest A/S Svinggardsvej 1 Borsholm 3100 Hornbæk	
	CVR-nr.	20174137
	Stiftelsesdato	20. maj 1997
	Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Jakob Landberg, Formand Per Faxe Hanne Faxe	
<b>Direktion</b>	Per Faxe, Direktør	

**Faxe Invest A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Faxe Invest A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 22. maj 2017

### **Direktion**

Per Faxe  
Direktør

### **Bestyrelse**

Jakob Landberg  
Formand

  
Per Faxe

  
Hanne Faxe

**Faxe Invest A/S**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at være holdingselskab.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 237.378, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 9.401.529, og en egenkapital på kr. 7.632.023.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

**Faxe Invest A/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Faxe Invest A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Generelt**

### **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 i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Faxe Invest A/S

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved husleje indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og ejendomsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	Individuelt vurderet
Der afskrives ikke på grunde.		

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år.
- Der tale om både erhvervs- og boligejendomme.

Selskabets ejendomme er opdelt i 3 kategorier ud fra karakteristika for ejendomme, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

	<b>Helsingør</b>
	<b>Bolig</b>
Afkastkrav	2,5%
Tomgang	0%
Driftsomkostninger	30-40%

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.



**Faxe Invest A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Faxe Invest A/S

**Resultatopgørelse**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>70.590</b>	<b>56.813</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>70.590</b>	<b>56.813</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	2.768.609
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		261.831	691
Andre finansielle indtægter	1	1	197
Finansielle omkostninger	2	-28.098	-125.476
<b>Resultat før skat</b>		<b>304.324</b>	<b>2.700.834</b>
Skat af årets resultat		-66.946	-26.746
<b>Årets resultat</b>		<b>237.378</b>	<b>2.674.088</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.000.000	0
Overført resultat		-6.762.622	2.674.088
<b>Resultatdisponering</b>		<b>237.378</b>	<b>2.674.088</b>

Faxe Invest A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.625.534	2.625.534
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.625.534</b>	<b>2.625.534</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.000	41.250
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>40.000</b>	<b>41.250</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.665.534</b>	<b>2.666.784</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.735.975	46.979
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.735.975</b>	<b>46.979</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20</b>	<b>9.077.670</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.735.995</b>	<b>9.124.649</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.401.529</b>	<b>11.791.433</b>

Faxe Invest A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	7.132.023	6.894.645
<b>Egenkapital</b>		<b>7.632.023</b>	<b>7.394.645</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.680.000	1.680.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.060	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.660.728
Selskabsskat		66.946	26.060
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>89.506</b>	<b>2.716.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.769.506</b>	<b>4.396.788</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.401.529</b>	<b>11.791.433</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter

	2016	2015	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	1	197	
	<u>1</u>	<u>197</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	100.429	
Andre finansielle omkostninger	28.098	25.047	
	<u>28.098</u>	<u>125.476</u>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.625.534	2.625.534	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.625.534</u>	<u>2.625.534</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.625.534</u>	<u>2.625.534</u>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	500.000	500.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	6.894.645	4.220.557	
Årets tilgang	-6.762.622	2.674.088	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>132.023</u>	<u>6.894.645</u>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.680.000	0	1.680.000
	<u>1.680.000</u>	<u>0</u>	<u>1.680.000</u>
<b>7. Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.			
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Per Faxe Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.			
Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Til sikkerhed for realkreditlån er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme.			

**Noter**

2016

2015

**9. Ejerskab**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Per Faxe Holding ApS

Hjemmehørende i Helsingør kommune

**10. Forpligtelser i henhold til lejekontrakter, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet er forpligtiget i henhold til indgået lejekontrakt på udlejning af selskabets ejendom.

**11. Nærtstående parter**

Per Faxe Holding ApS

Svinggårdsvej 41, Borsholm

3100 Hornbæk

Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse

**Øvrige nærtstående parter**

Selskabets ledelse

**Transaktioner**

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.