

Inv. Selskabet FJ Invest 28/2-2003 ApS

Årsrapport for

1. juli 2015 - 31. december 2016

CVR-nr. 21239682

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. marts 2017

Hanne Borup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-----------------------|---|
| Virksomheden | Inv. Selskabet FJ Invest 28/2-2003 ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals |
| CVR-nr. | 21239682 |
| Stiftelsesdato | 1. oktober 1998 |
| Hjemsted | Aalborg |
| Regnskabsår | 1. juli 2015 - 31. december 2016 |
| Direktion | Hanne Borup, Direktør |
| Revisor | RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Tværgade 3 9370 Hals |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016 for Inv. Selskabet FJ Invest 28/2-2003 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 24. marts 2017

Direktion

Hanne Borup
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Inv. Selskabet FJ Invest 28/2-2003 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Inv. Selskabet FJ Invest 28/2-2003 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etiske 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 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.

Hals, den 24. marts 2017

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel og investering i fast ejendom samt drift af campingplads.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 4.845.116, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 17.163.262, og en egenkapital på kr. 3.737.841.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | -80.150 | 622.155 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -50.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 6.863.300 | 0 |
| Driftsresultat | | 6.733.150 | 622.155 |
| Finansielle indtægter | | 2 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -825.528 | -531.063 |
| Resultat før skat | | 5.907.624 | 91.092 |
| Skat af årets resultat | | -1.062.508 | 0 |
| Årets resultat | | 4.845.116 | 91.092 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 4.845.116 | 91.092 |
| Resultatdisponering | | 4.845.116 | 91.092 |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 50.000 |
| Investeringsjendom Hals Camping | | 0 | 6.435.980 |
| Investeringsjendom Trondsvej Skagen | | 16.736.875 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>16.736.875</u> | <u>6.485.980</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>16.736.875</u> | <u>6.485.980</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 275.457 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 149.377 | 1.193 |
| Tilgodehavender | | <u>424.834</u> | <u>1.193</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.553</u> | <u>5.316</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>426.387</u> | <u>6.509</u> |
| Aktiver | | <u>17.163.262</u> | <u>6.492.489</u> |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 3.612.841 | -1.232.275 |
| Egenkapital | 1 | 3.737.841 | -1.107.275 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 693.863 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 693.863 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 2.017.886 |
| Gæld til banker | | 9.131.677 | 3.900.000 |
| Anden gæld | | 2.700.000 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 11.831.677 | 5.917.886 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 300.000 | 130.000 |
| Gæld til banker | | 0 | 1.446.778 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 120.500 | 0 |
| Selskabsskat | | 368.645 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 110.736 | 105.100 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 899.881 | 1.681.878 |
| Gældsforpligtelser | | 12.731.558 | 7.599.764 |
| Passiver | | 17.163.262 | 6.492.489 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Noter

2015/16

2014/15

1. Egenkapitalopgørelse

| | Primo | Udbetalt udbytte | Resultatdisponering | I alt |
|---------------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 0 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat | -1.232.275 | 0 | 4.845.115 | 3.612.840 |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | -1.107.275 | 0 | 4.845.115 | 3.737.840 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til banker | 9.131.677 | 0 | 9.131.677 |
| Anden gæld | 2.700.000 | 300.000 | 0 |
| | 11.831.677 | 300.000 | 9.131.677 |

3. Eventualforpligtelser

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 Handels- og Investeringselskabet af 28/2 2003 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 40.600, der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. stautidspunktet er t.kr. 16.737.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og gældsbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Inv. Selskabet FJ Invest 28/2-2003 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

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 følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0% |

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 andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens dagsværdi.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 nominel værdi.

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.