

FS Boliginvest ApS
Krogagervej 34, 7200 Grindsted

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 25 12 84 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2018.

Steen Tino Svenningsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for FS Boliginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 4. maj 2018

Direktion

David Fabricius

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i FS Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FS Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 Ethiske 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 opstillingen 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.

Grindsted, den 4. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21329

Selskabsoplysninger

Selskabet

FS Boliginvest ApS
Krogagervej 34
7200 Grindsted

CVR-nr.: 25 12 84 35
Stiftet: 28. november 2013
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
4. regnskabsår

Direktion

David Fabricius, Klørvænget 5, 7200 Grindsted

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme og drive udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 63.012 mod -45.875 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 34.270 mod -45.192 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i overensstemmelse med ledelsens forventninger haft et stabilt regnskabsår, hvor alle lejemål stort set har været udlejet. Der har endvidere i regnskabsåret i modsætning til tidligere år ikke været behov for vedligeholdelsesarbejde af væsentligt omfang.

Ledelsen forventer for det kommende regnskabsår et overskud på niveau med 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0-25 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	63.012	-45.875
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-19.742	-16.785
Driftsresultat	43.270	-62.660
Øvrige finansielle omkostninger	0	-32
Resultat før skat	43.270	-62.692
1 Skat af årets resultat	-9.000	17.500
Årets resultat	34.270	-45.192
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	34.270	0
Disponeret fra overført resultat	0	-45.192
Disponeret i alt	34.270	-45.192

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	546.737	566.479
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>546.737</u>	<u>566.479</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>546.737</u>	<u>566.479</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.000	0
	Udsudte skatteaktiver	21.000	30.000
	Andre tilgodehavender	1.474	1.474
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>5.578</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.474</u>	<u>37.052</u>
	Likvide beholdninger	<u>68.913</u>	<u>10.723</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>96.387</u>	<u>47.775</u>
	Aktiver i alt	<u>643.124</u>	<u>614.254</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-73.738	-108.008
	Egenkapital i alt	<u>6.262</u>	<u>-28.008</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	<u>21.000</u>	<u>21.400</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.000</u>	<u>21.400</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	13.000
	Anden gæld	<u>607.862</u>	<u>607.862</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>615.862</u>	<u>620.862</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>636.862</u>	<u>642.262</u>
	Passiver i alt	<u>643.124</u>	<u>614.254</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	9.000	-17.500
	9.000	-17.500
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	603.561	405.701
Tilgang i årets løb	0	197.860
Kostpris ultimo	603.561	603.561
Af- og nedskrivninger primo	-37.082	-20.297
Årets afskrivninger	-19.742	-16.785
Af- og nedskrivninger ultimo	-56.824	-37.082
Regnskabsmæssig værdi ultimo	546.737	566.479
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-108.008	-62.816
Årets overførte overskud eller underskud	34.270	-45.192
	-73.738	-108.008
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for ejerforening er der afgivet pant på 25 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 547 t.kr.		