

FS Boliginvest ApS
Lindevej 20, 7200 Grindsted

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 25 12 84 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2017.

David Fabricius
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 29. marts 2017

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 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 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.

Vejen, den 29. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

FS Boliginvest ApS
Lindevej 20
7200 Grindsted

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

Direktion

David Fabricius

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme og drive udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -45.875 mod -31.239 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -45.192 mod -44.370 sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventede et mindre overskud i 2016 på baggrund af, at selskabets udlejningsaktiviteter har udviklet sig positivt i 2016. Omkostningerne i forbindelse klargøringen af selskabets ejendommene har været højere end budgetteret, hvorfor årets resultat ikke er tilfredsstillende.

Selskabet har i året anskaffet yderligere end ejendom i 2016, og alle selskabets lejemål er udlejet pr. 31. december 2016. Ledelsen forventer på baggrund heraf et afkast, der gør det muligt via egen drift at reetablere selskabets egenkapital over en kortere årrække.

Kapitalberedskab:

Selskabets kapitalejere indestår for, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i 2017, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen under gældsforpligtelser.

Af- og nedskrivninger

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

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-45.875	-31.239
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.785	-12.431
Driftsresultat	-62.660	-43.670
Øvrige finansielle omkostninger	-32	-7.200
Resultat før skat	-62.692	-50.870
1 Skat af årets resultat	17.500	6.500
Årets resultat	-45.192	-44.370
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-45.192	-44.370
Disponeret i alt	-45.192	-44.370

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	566.479	385.404
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>566.479</u>	<u>385.404</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>566.479</u>	<u>385.404</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	30.000	12.500
	Andre tilgodehavender	1.474	32.604
	Periodeafgrænsningsposter	5.578	0
	Tilgodehavender i alt	<u>37.052</u>	<u>45.104</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.723</u>	<u>10.117</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>47.775</u>	<u>55.221</u>
	Aktiver i alt	<u>614.254</u>	<u>440.625</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-108.008	-62.816
	Egenkapital i alt	-28.008	17.184
Gældsforpligtelser			
	Deposita	21.400	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.400	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	51.579
	Anden gæld	607.862	371.862
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	620.862	423.441
	Gældsforpligtelser i alt	642.262	423.441
	Passiver i alt	614.254	440.625

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-17.500	-6.500
	-17.500	-6.500
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris primo		405.701
Tilgang		197.860
Kostpris ultimo		603.561
Af- og nedskrivninger primo		20.297
Årets afskrivninger		16.785
Af- og nedskrivninger ultimo		37.082
Regnskabsmæssig værdi ultimo		566.479
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016		1.050.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	80.000	80.000
Anpartskapitalen består af xx anparter a x.xxx kr. og multipla heraf.		
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-62.816	-18.446
Årets overførte overskud eller underskud	-45.192	-44.370
	-108.008	-62.816
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har afgivet pant på 25 t.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for ejerforening.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

David Fabricius

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-619601419512

IP: 83.93.4.56

2017-04-04 15:19:22Z

NEM ID 

Maj-Britt Lykke Viskum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:33798322

IP: 77.233.240.146

2017-04-05 05:44:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5H7JY-H6Z00-ESBF3-MTJ2N-3XCWD-8C1KH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>