
Fruens Bøge Invest II ApS

Vestermarken 15, Kølær, 7400 Herning

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 27 46 55 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2018

Leon Dalgaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fruens Bøge Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. maj 2018

Direktion

Leon Dalgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Fruens Bøge Invest II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fruens Bøge Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 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.

Herning, den 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor
mne33257

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fruens Bøge Invest II ApS
Vestermarken 15, Kølør
7400 Herning

CVR-nr.: 27 46 55 60
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Leon Dalgaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank A/S
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		684.723	685.210
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-354.391	-354.391
Resultat før finansielle poster		330.332	330.819
Finansielle omkostninger	4	-245.864	-256.514
Resultat før skat		84.468	74.305
Skat af årets resultat	5	-74.304	-17.000
Årets resultat		10.164	57.305

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		10.164	57.305
		10.164	57.305

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		10.870.853	11.225.244
Materielle anlægsaktiver	6	10.870.853	11.225.244
Anlægsaktiver		10.870.853	11.225.244
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.304	0
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender		62.304	0
Likvide beholdninger		93.783	91.701
Omsætningsaktiver		156.087	91.701
Aktiver		11.026.940	11.316.945

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-600.368	-610.532
Egenkapital	7	-475.368	-485.532
Hensættelse til udskudt skat	8	204.000	192.000
Hensatte forpligtelser		204.000	192.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.629.946	7.027.904
Kreditinstitutter		3.952.189	3.952.189
Langfristet gæld	9	10.582.135	10.980.093
Gæld til realkreditinstitutter	9	397.957	391.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.120	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		62.304	0
Anden gæld		236.792	226.732
Kortfristet gæld		716.173	630.384
Gældsforpligtelser		11.298.308	11.610.477
Passiver		11.026.940	11.316.945
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har afgivet kaution for moderselskabets bankmellemværende jf. note 10. Der er risiko for at kautionsforpligtelsen helt eller delvist gøres gældende, men beløbsstørrelserne er ukendte. Der er således risiko for, at selskabet ikke fuldt ud kan indfri kautionsforpligtelsen, hvorved der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>354.391</u>	<u>354.391</u>
	<u>354.391</u>	<u>354.391</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>245.864</u>	<u>256.514</u>
	<u>245.864</u>	<u>256.514</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	62.304	0
Årets udskudte skat	<u>12.000</u>	<u>17.000</u>
	<u>74.304</u>	<u>17.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>15.631.744</u>
Kostpris 31. december	<u>15.631.744</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.406.500
Årets afskrivninger	<u>354.391</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.760.891</u>
31. december	<u>10.870.853</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-610.532	-485.532
Årets resultat	<u>0</u>	<u>10.164</u>	<u>10.164</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-600.368</u>	<u>-475.368</u>

8 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	209.000	210.000
Låneomkostninger	-5.000	-5.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	<u>0</u>	<u>-13.000</u>
	<u>204.000</u>	<u>192.000</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

9 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
	4.725.420	5.397.685
	<u>1.904.526</u>	<u>1.630.219</u>
	6.629.946	7.027.904
	<u>397.957</u>	<u>391.652</u>
	<u>7.027.903</u>	<u>7.419.556</u>
Kreditinstitutter		
	<u>3.952.189</u>	<u>3.952.189</u>
	3.952.189	3.952.189
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.952.189</u>	<u>3.952.189</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebreve på i alt TDKK 10.874, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	10.870.853	11.225.244
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut samt moderselskabets mellemværende med kreditinstitut:		
Likvide beholdninger med et indestående på DKK	93.783	91.701
Skadesløsbrev på TDKK 4.570, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	10.870.853	11.225.244

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Leda Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabs mellemværende med kreditinstitut.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fruens Bøge Invest II ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af privat og erhvervmæssige lejemål indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af årets omsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Leda Invest ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.