
Fruens Bøge Invest II ApS

Vestermarken 15, Kølær, 7400 Herning

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 27 46 55 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2017

Leon Dalgaard
Dirigent



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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2017

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 2016 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 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.

Herning, den 30. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fruens Bøge Invest II ApS
Vestermarken 15, Kølør
7400 Herning

CVR-nr.: 27 46 55 60
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 13. 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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		685.210	654.152
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-354.391	-354.391
Resultat før finansielle poster		330.819	299.761
Finansielle omkostninger	4	-256.514	-262.064
Resultat før skat		74.305	37.697
Skat af årets resultat	5	-17.000	-45.100
Årets resultat		57.305	-7.403

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		57.305	-7.403
		57.305	-7.403

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		11.225.244	11.579.635
Materielle anlægsaktiver	6	11.225.244	11.579.635
Anlægsaktiver		11.225.244	11.579.635
Andre tilgodehavender		0	27.939
Tilgodehavender		0	27.939
Likvide beholdninger		91.701	142.683
Omsætningsaktiver		91.701	170.622
Aktiver		11.316.945	11.750.257

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-610.532	-667.837
Egenkapital	7	-485.532	-542.837
Hensættelse til udskudt skat	8	192.000	175.000
Hensatte forpligtelser		192.000	175.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.027.904	7.419.557
Kreditinstitutter		3.952.189	3.952.189
Langfristet gæld	9	10.980.093	11.371.746
Gæld til realkreditinstitutter	9	391.652	389.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.350
Anden gæld		226.732	344.283
Kortfristet gæld		630.384	746.348
Gældsforpligtelser		11.610.477	12.118.094
Passiver		11.316.945	11.750.257
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>2016</u> DKK	<u>2015</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>256.514</u>	<u>262.064</u>
	<u>256.514</u>	<u>262.064</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>17.000</u>	<u>45.100</u>
	<u>17.000</u>	<u>45.100</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	15.631.744
Kostpris 31. december	<u>15.631.744</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.052.109
Årets afskrivninger	<u>354.391</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.406.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.225.244</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-667.837	-542.837
Årets resultat	<u>0</u>	<u>57.305</u>	<u>57.305</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-610.532</u>	<u>-485.532</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	210.000	211.000
Låneomkostninger	-5.000	-6.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>-13.000</u>	<u>-30.000</u>
	<u>192.000</u>	<u>175.000</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.397.685	6.224.605
Mellem 1 og 5 år	1.630.219	1.194.952
Langfristet del	<u>7.027.904</u>	<u>7.419.557</u>
Inden for 1 år	<u>391.652</u>	<u>389.715</u>
	<u>7.419.556</u>	<u>7.809.272</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.952.189</u>	<u>3.952.189</u>
Langfristet del	<u>3.952.189</u>	<u>3.952.189</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.952.189</u>	<u>3.952.189</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	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	11.225.244	11.579.635
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut samt moderselskabets mellemværende med kreditinstitut:		
Likvide beholdninger	91.701	142.683
Skadesløsbrev på TDKK 4.570, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	11.225.244	11.579.635

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 administrationsselskab 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 2016 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 2016 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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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 12.900 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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.

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.