

---

# *Fruens Bøge Invest II ApS*

Haugevej 3, 7400 Herning

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 27 46 55 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /6 2016

Leon Dalgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. juni 2016

## 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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 3. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Fruens Bøge Invest II ApS  
Haugevej 3  
7400 Herning

CVR-nr.: 27 46 55 60  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Herning

**Direktion**

Leon Dalgaard

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Skjern Bank A/S  
Skolegade 41  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 7.403, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 542.837.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har afgivet kaution for moderselskabets bankmellemværende jf. note 9. Der er risiko for at kautionforpligtelsen helt eller delvist gøres gældende, men beløbstørrelserne er ukendte. Der er således risiko for, at selskabet ikke fuldt ud kan indfri kautionforpligtelsen, hvorved der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>654.152</b>	<b>-350.659</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-354.391	-354.391
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>299.761</b>	<b>-705.050</b>
Finansielle omkostninger	3	-262.064	-320.454
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.697</b>	<b>-1.025.504</b>
Skat af årets resultat	4	-45.100	-21.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.403</b>	<b>-1.046.504</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-7.403	-1.046.504
		<b>-7.403</b>	<b>-1.046.504</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		11.579.635	11.934.026
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.579.635</b>	<b>11.934.026</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.579.635</b>	<b>11.934.026</b>
Andre tilgodehavender		27.939	108.838
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.939</b>	<b>108.838</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>142.683</b>	<b>11.625</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>170.622</b>	<b>120.463</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.750.257</b>	<b>12.054.489</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-667.837	-660.434
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-542.837</b>	<b>-535.434</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	175.000	129.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>175.000</b>	<b>129.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.419.557	7.802.061
Kreditinstitutter		3.952.189	4.029.800
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>11.371.746</b>	<b>11.831.861</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	389.715	395.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.350	16.983
Anden gæld		344.283	216.179
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>746.348</b>	<b>628.162</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.118.094</b>	<b>12.460.023</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.750.257</b>	<b>12.054.489</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har som omtalt i ledelsesberetningen afgivet kaution overfor moderselskabet. Såfremt kautionen gøres helt eller delvis gældende, er der en betydelig risiko for, at selskabet ikke kan fortsætte driften.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	354.391	354.391
	<b>354.391</b>	<b>354.391</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	94
Andre finansielle omkostninger	262.064	320.360
	<b>262.064</b>	<b>320.454</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	45.100	21.000
	<b>45.100</b>	<b>21.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 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	3.697.718
Årets afskrivninger	<u>354.391</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.052.109</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>11.579.635</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-660.434	-535.434
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-7.403</u>	<u>-7.403</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-667.837</u></b>	<b><u>-542.837</u></b>

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

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	211.000	212.000
Låneomkostninger	-6.000	-6.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>-30.000</u>	<u>-76.100</u>
	<b><u>175.000</u></b>	<b><u>129.900</u></b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.224.605	6.222.061
Mellem 1 og 5 år	1.194.952	1.580.000
Langfristet del	<u>7.419.557</u>	<u>7.802.061</u>
Inden for 1 år	<u>389.715</u>	<u>395.000</u>
	<b><u>7.809.272</u></b>	<b><u>8.197.061</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.952.189</u>	<u>4.029.800</u>
Langfristet del	<u>3.952.189</u>	<u>4.029.800</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.952.189</u></b>	<b><u>4.029.800</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebreve på ialt TDKK 10.874, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	11.579.635	11.934.026
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut samt moderselskabets mellemværende med kreditinstitut:		
Skadesløsbrev på TDKK 4.570, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	11.579.635	11.934.026

### 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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fruens Bøge Invest II ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

### Finansielle poster

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

# Regnskabspraksis

## 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 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

## **Regnskabspraksis**

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 nominel værdi.