

Framvic Invest ApS

Kløckersvej 38, 2820 Gentofte

CVR-nr. 28 97 58 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2017.

John Mikkelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	9



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Framvic Invest 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 11. juni 2017

Direktion

Dorte Pedersen



Selskabsoplysninger

Selskabet	Framvic Invest ApS Kløckersvej 38 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 28 97 58 64
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Dorte Pedersen
Modervirksomhed	John Mikkelsen ApS



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	282.315	271.430
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-88.582	-72.190
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	347.565
Bruttoresultat	393.733	546.805
2 Andre finansielle omkostninger	-64.638	-108.605
Resultat før skat	329.095	438.200
Skat af årets resultat	-61.761	-127.488
Årets resultat	267.334	310.712
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	267.334	310.712
Disponeret i alt	267.334	310.712



Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>6.273.919</u>	<u>5.543.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.273.919</u>	<u>5.543.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.273.919</u>	<u>5.543.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>543</u>	<u>543</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>543</u>	<u>543</u>
	Likvide beholdninger	<u>34.531</u>	<u>13.115</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>35.074</u>	<u>13.658</u>
	Aktiver i alt	<u>6.308.993</u>	<u>5.556.658</u>



Balance 31. december

	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	1.846.914	1.579.579
Egenkapital i alt	<u>1.971.914</u>	<u>1.704.579</u>
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	251.170	221.296
Hensatte forpligtelser i alt	<u>251.170</u>	<u>221.296</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.095.762	3.210.311
Deposita	134.790	134.790
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.230.552</u>	<u>3.345.101</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	814.052	263.800
Selskabsskat	30.315	21.291
Anden gæld	10.990	591
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>855.357</u>	<u>285.682</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.085.909</u>	<u>3.630.783</u>
Passiver i alt	<u>6.308.993</u>	<u>5.556.658</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter



Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom

	2016 kr.	2015 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	64.638	108.605
	64.638	108.605
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	4.601.316	4.601.316
Tilgang i årets løb	530.919	0
Kostpris 31. december 2016	5.132.235	4.601.316
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	941.684	594.119
Årets regulering til dagsværdi	200.000	347.565
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	1.141.684	941.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	6.273.919	5.543.000

Ved opgørelse af de enkelte lejligheder er udgangspunktet en gennemsnitlig kvm pris. for København, hvor lejlighederne er placeret. Den gennemsnitlige kvm ved værdiansættelsen er kr. 27.000 pr. kvm, hvilket anses for en konservativ værdisætning for lejligheder i København. Alle lejligheder er nyistandsat.

4. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. januar 2016	-221.296	-115.099
Udskudt skat af årets resultat	-29.874	-106.197
	-251.170	-221.296
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	-251.170	-221.296
	-251.170	-221.296



Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2016	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	1.579.580	1.268.867		
Årets overførte overskud eller underskud	267.334	310.712		
	1.846.914	1.579.579		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	221.296	115.099		
Udskudt skat af årets resultat	29.874	106.197		
	251.170	221.296		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	251.170	221.296		
	251.170	221.296		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	-114.850	2.573.017	3.095.762	3.210.311
Deposita	0	0	134.790	134.790
	-114.850	2.573.017	3.230.552	3.345.101
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.				



Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med John Mikkelsen ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: xx t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: xx t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskab x er udtrådt af sambeskatningen pr. xx dato og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Framvic Invest 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.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Framvic Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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