

Føniks Ejendomme II ApS

Dronningensgade 63, kld.

5000 Odense C

CVR-nr. 30 57 84 30

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26. september 2019

Jakob Bødker
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Føniks Ejendomme II ApS
Dronningensgade 63, kld.
5000 Odense C

CVR-nr.: 30 57 84 30

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Odense

Direktion

Jakob Bødker
Ole Thisted

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Føniks Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. september 2019

Direktion

Jakob Bødker

Ole Thisted

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom med dertil hørende udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed, samt handels- og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under noterne i regnskabet.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.598.517, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 8.515.721.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Føniks Ejendomme II ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,00% - 5,00%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,0% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		1.167.084	1.030.672
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.032.016</u>	<u>101.020</u>
Resultat før finansielle poster		2.199.100	1.131.692
Finansielle omkostninger	2	<u>-149.727</u>	<u>-166.805</u>
Resultat før skat		2.049.373	964.887
Skat af årets resultat	3	<u>-450.856</u>	<u>-212.267</u>
Årets resultat		<u>1.598.517</u>	<u>752.620</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.598.517</u>	<u>752.620</u>
		<u>1.598.517</u>	<u>752.620</u>

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	<u>21.525.920</u>	<u>20.493.904</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.525.920</u>	<u>20.493.904</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.525.920</u>	<u>20.493.904</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.742	7.084
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.265.459	1.322.125
Andre tilgodehavender		<u>35.613</u>	<u>79.065</u>
Tilgodehavender		<u>2.303.814</u>	<u>1.408.274</u>
Likvide beholdninger		<u>326.999</u>	<u>525.283</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.630.813</u>	<u>1.933.557</u>
Aktiver i alt		<u>24.156.733</u>	<u>22.427.461</u>

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>8.390.721</u>	<u>6.792.204</u>
Egenkapital	5	<u>8.515.721</u>	<u>6.917.204</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.335.474</u>	<u>1.096.038</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.335.474</u>	<u>1.096.038</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.577.476	13.751.846
Deposita og forudbetalinger		<u>476.343</u>	<u>456.523</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>14.053.819</u>	<u>14.208.369</u>
Selskabsskat		211.420	177.650
Anden gæld		<u>40.299</u>	<u>28.200</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>251.719</u>	<u>205.850</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.305.538</u>	<u>14.414.219</u>
Passiver i alt		<u>24.156.733</u>	<u>22.427.461</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.032.016</u>	<u>101.020</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.032.016</u>	<u>101.020</u>
	<u>1.032.016</u>	<u>101.020</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>149.727</u>	<u>166.805</u>
	<u>149.727</u>	<u>166.805</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	211.420	177.650
Årets udskudte skat	<u>239.436</u>	<u>34.617</u>
	<u>450.856</u>	<u>212.267</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018	16.117.442
Kostpris 30. juni 2019	16.117.442
Værdireguleringer 1. juli 2018	4.376.462
Årets værdireguleringer	1.032.016
Værdireguleringer 30. juni 2019	5.408.478
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	21.525.920

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	23.917.689	21.525.920	19.569.018
Ændring i dagsværdi	2.391.769	0	-1.956.902

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	6.792.204	6.917.204
Årets resultat	0	1.598.517	1.598.517
Egenkapital 30. juni 2019	125.000	8.390.721	8.515.721

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvisregnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 21.526.