

# **Føniks Ejendomme II ApS**

**Egegårdsvej 20**

**5260 Odense S**

**CVR-nr. 30 57 84 30**

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 17. september 2017

---

Jakob Bødker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
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  
Egegårdsvej 20  
5260 Odense S

CVR-nr.: 30 57 84 30  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Odense

### Direktion

Jakob Bødker  
Ole Thisted

### Revisor

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 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 17. september 2017

### 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 738.516, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.164.584.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Føniks Ejendomme II ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### 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.

## 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 diskontierungsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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% 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>966.355</b>	<b>994.953</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>233.951</u>	<u>927.233</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.200.306</b>	<b>1.922.186</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-253.517</u>	<u>-96.356</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>946.789</b>	<b>1.825.830</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-208.273</u>	<u>-302.687</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>738.516</u></b>	<b><u>1.523.143</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>738.516</u>	<u>1.523.143</u>
		<b><u>738.516</u></b>	<b><u>1.523.143</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>20.392.884</u>	<u>20.158.933</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>20.392.884</u></b>	<b><u>20.158.933</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>20.392.884</u></b>	<b><u>20.158.933</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.472	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		621.240	77.437
Andre tilgodehavender		<u>2.535</u>	<u>39.066</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>625.247</u></b>	<b><u>116.503</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>578.693</u></b>	<b><u>505.585</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.203.940</u></b>	<b><u>622.088</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>21.596.824</u></b>	<b><u>20.781.021</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>6.039.584</u>	<u>5.301.068</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>6.164.584</u></b>	<b><u>5.426.068</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.061.421</u>	<u>952.324</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.061.421</u></b>	<b><u>952.324</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.837.000	13.749.445
Deposita og forudbetalinger		<u>424.643</u>	<u>427.995</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.261.643</u></b>	<b><u>14.177.440</u></b>
Selskabsskat		99.176	224.940
Anden gæld		<u>10.000</u>	<u>249</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>109.176</u></b>	<b><u>225.189</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.370.819</u></b>	<b><u>14.402.629</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.596.824</u></b>	<b><u>20.781.021</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme	233.951	920.013
	<u>233.951</u>	<u>920.013</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
	<u>0</u>	<u>7.220</u>
Kursgevinst/-tab på realkreditgæld		
	<u>0</u>	<u>7.220</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme		
	<u>233.951</u>	<u>927.233</u>

2016/17	2015/16
kr.	kr.

### 2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	253.517	96.356
	<u>253.517</u>	<u>96.356</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	99.176	148.500
Årets udskudte skat	109.097	154.187
	<u>208.273</u>	<u>302.687</u>

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	16.117.442
Kostpris 30. juni 2017	<u>16.117.442</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	4.041.491
Årets værdireguleringer	233.951
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>4.275.442</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Investerings-  
ejendomme

---

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017

**20.392.884**

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	5.301.068	5.426.068
Årets resultat	0	738.516	738.516
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>6.039.584</b>	<b>6.164.584</b>

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

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

### 6 Eventualposter m.v.

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, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 20.393.