

# **Føniks Ejendomme II ApS**

**Dronningensgade 63, kld.**

**5000 Odense C**

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

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
9. oktober 2020

---

Jakob Bødker  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 30 57 84 30

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Hjemsted: Odense

### Direktion

Jakob Bødker  
Ole Thisted

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Fønixs 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 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 9. oktober 2020

### 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 er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 2.764.757, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 11.280.478.

### 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 Fønixs Ejendomme II ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2020 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 4,50% - 4,50%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på -0,35% 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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

#### 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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omgøring 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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.102.439</b>	<b>1.167.084</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.541.166</u>	<u>1.032.016</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.643.605</b>	<b>2.199.100</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-99.060</u>	<u>-149.727</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.544.545</b>	<b>2.049.373</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-779.788</u>	<u>-450.856</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.764.757</u></b>	<b><u>1.598.517</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.764.757</u>	<u>1.598.517</u>
		<b><u>2.764.757</u></b>	<b><u>1.598.517</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>24.067.086</u>	<u>21.525.920</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>24.067.086</u></b>	<b><u>21.525.920</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>24.067.086</u></b>	<b><u>21.525.920</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.707	2.742
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.871.747	2.265.459
Andre tilgodehavender		<u>19.002</u>	<u>3.980</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.900.456</u></b>	<b><u>2.272.181</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.785</u></b>	<b><u>326.999</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.904.241</u></b>	<b><u>2.599.180</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>26.971.327</u></b>	<b><u>24.125.100</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>11.155.478</u>	<u>8.390.721</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>11.280.478</u></b>	<b><u>8.515.721</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.906.922</u>	<u>1.335.474</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.906.922</u></b>	<b><u>1.335.474</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.108.032	13.577.476
Deposita og forudbetalinger		<u>467.555</u>	<u>476.343</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.575.587</u></b>	<b><u>14.053.819</u></b>
Selskabsskat		208.340	211.420
Anden gæld		<u>0</u>	<u>8.666</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>208.340</u></b>	<b><u>220.086</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.783.927</u></b>	<b><u>14.273.905</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>26.971.327</u></b>	<b><u>24.125.100</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>2.541.166</u>	<u>1.032.016</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>2.541.166</b></u>	<u><b>1.032.016</b></u>
	<u><b>2.541.166</b></u>	<u><b>1.032.016</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>99.060</u>	<u>149.727</u>
	<u><b>99.060</b></u>	<u><b>149.727</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	208.340	211.420
Årets udskudte skat	<u>571.448</u>	<u>239.436</u>
	<u><b>779.788</b></u>	<u><b>450.856</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2019	16.117.442
Kostpris 30. juni 2020	16.117.442
Værdireguleringer 1. juli 2019	5.408.478
Årets værdireguleringer	2.541.166
Værdireguleringer 30. juni 2020	7.949.644
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>24.067.086</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i på 4,5%.

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

	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	4,25	4,50	4,75
Afkastprocent	25.482.800	24.067.086	22.800.400
Dagsværdi	1.415.714	0	-1.266.686
Ændring i dagsværdi			

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	8.390.721	8.515.721
Årets resultat	0	2.764.757	2.764.757
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>11.155.478</b>	<b>11.280.478</b>

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 Eventualforpligtelser

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 2020 udgør t.kr. 24.067.