

## Foenix Capital ApS

c/o Maare Advokatanpartsselskab, 5000 Odense C

Slotsgade 21, 2.

**CVR-nr. 31 18 57 85**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/06 2017



Ole Maare  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Foenix Capital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. juni 2017

**Direktion**



Ole Møare

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Foenix Capital ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Foenix Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Odense, den 19. juni 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Jan Nielsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

Foenix Capital ApS  
c/o Maare Advokatanpartsselskab  
Slotsgade 21, 2.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 31 18 57 85  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Odense

Direktion

Ole Maare

Revisor

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 56.805, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 110.710.

Selskabet har tabt hele kapitalen. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere kapitalen ved salg af selskabets ejendom, samt indtil da at få den nødvendige likviditet stillet til rådighed til fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-51.322	-50.060
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-51.322</b>	<b>-50.060</b>
Finansielle omkostninger		-12.082	-29.940
<b>Resultat før skat</b>		<b>-63.404</b>	<b>-80.000</b>
Skat af årets resultat	1	6.599	18.170
<b>Årets resultat</b>		<b>-56.805</b>	<b>-61.830</b>
Overført resultat		-56.805	-61.830
		<b>-56.805</b>	<b>-61.830</b>

**Balance 31. december**

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.712.183	1.712.183
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.712.183</b>	<b>1.712.183</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.712.183</b>	<b>1.712.183</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.170	0
Selskabsskat		0	18.170
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.170</b>	<b>18.170</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>18.170</b>	<b>18.170</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.730.353</b>	<b>1.730.353</b>



## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-235.710	-178.905
<b>Egenkapital</b>		<b>-110.710</b>	<b>-53.905</b>
Hensættelse til udskudt skat		54.438	61.037
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>54.438</b>	<b>61.037</b>
Gæld til realkreditinstitutter		978.077	1.035.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>978.077</b>	<b>1.035.249</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	56.000	55.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.722	68.055
Anden gæld		655.826	564.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>808.548</b>	<b>687.972</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.786.625</b>	<b>1.723.221</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.730.353</b>	<b>1.730.353</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	-178.905	-53.905
Årets resultat	0	-56.805	-56.805
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-235.710</u></b>	<b><u>-110.710</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-6.599	-18.170
	<b>-6.599</b>	<b>-18.170</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	1.406.553
Kostpris 31. december	1.406.553
Værdireguleringer 1. januar	305.630
Værdireguleringer 31. december	305.630
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.712.183</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er overtaget på tvangsauktion og beliggende i Dronningmølle.  
Markedsværdien er understøttet af vurdering fra eksterne ejendomsmægler.

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.090.249	1.034.077	56.000	750.000
	<b>1.090.249</b>	<b>1.034.077</b>	<b>56.000</b>	<b>750.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele kapitalen. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere kapitalen ved salg af selskabets ejendom samt indtil da at få den nødvendige likviditet stillet til rådighed til fortsat drift.

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Proprieta IVS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr.1.034, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 1.713.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foenix Capital ApS for 2016 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.

### 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendommen og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

#### Materielle anlægsaktiver

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

## Anvendt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.