

# **FOENIX CAPITAL ApS**

**Grønningen 17, st. th.  
1270 København K**

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

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2019

---

Martin Vendelbo Goldschmidt Weise  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance 31. december 2018	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

København, den 28. juni 2019

### **Direktion**

Martin Vendelbo Goldschmidt  
Veise  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FOENIX CAPITAL ApS  
Grønningen 17, st. th.  
1270 København K

CVR-nr.: 31 18 57 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 1. januar 2008

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Martin Vendelbo Goldschmidt Weise, direktør

## **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 2018 udviser et overskud på kr. 336.299, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 196.658.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen ved dagsværdiregulering har en værdi på 2.200.000 kr., idet der nu er modtaget byggetilladelse samt at der nu er påbegyndt det planlagte byggeri på ejendommen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for FOENIX CAPITAL ApS for 2018 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 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**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **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 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**

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **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 gældsmetode 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**

### **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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-53.285</b>	<b>-39.758</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		487.817	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>434.532</b>	<b>-39.758</b>
Finansielle omkostninger	1	-2.181	-10.149
<b>Resultat før skat</b>		<b>432.351</b>	<b>-49.907</b>
Skat af årets resultat	2	-96.052	20.977
<b>Årets resultat</b>		<b>336.299</b>	<b>-28.930</b>
		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		336.299	-28.930
		<b>336.299</b>	<b>-28.930</b>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>2.200.000</u>	<u>1.712.183</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.200.000</b></u>	<u><b>1.712.183</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.200.000</b></u>	<u><b>1.712.183</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>213.494</u>	<u>213.494</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>213.494</b></u>	<u><b>213.494</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>213.494</b></u>	<u><b>213.494</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.413.494</b></u>	<u><b>1.925.677</b></u>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		71.658	-264.640
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>196.658</u></b>	<b><u>-139.640</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		129.513	33.461
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>129.513</u></b>	<b><u>33.461</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		869.320	918.633
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>869.320</u></b>	<b><u>918.633</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		60.000	58.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.265	65.656
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.133.499	989.567
Anden gæld		5.239	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.218.003</u></b>	<b><u>1.113.223</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.087.323</u></b>	<b><u>2.031.856</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.413.494</u></b>	<b><u>1.925.677</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.181</u>	<u>10.149</u>
	<b><u>2.181</u></b>	<b><u>10.149</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>96.052</u>	<u>-20.977</u>
	<b><u>96.052</u></b>	<b><u>-20.977</u></b>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-264.641	-139.641
Årets resultat	0	336.299	336.299
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>71.658</b>	<b>196.658</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomme til en bogført værdi på 1.712 t.kr. er stillet til sikkerhed for realkreditgæld.