

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen


*Fakse Midtpunkt ApS
Opalvænget 33
4780 Stege*

CVR-nr: 31 34 81 10

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/5 2017


Dirigent
Vinnie Wissing

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Specifikationer.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fakse Midtpunkt ApS Opalvænget 33 4780 Stege
	Stiftet: 31. marts 2008 Hjemsted: Vordingborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Wissing Opalvænget 33 4780 Stege
Pengeinstitut	Jyske Bank Taastrup Hovedgade 56 2630 Taastrup
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Fakse Midtpunkt ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 27. maj 2017

Direktion



Lars Wissing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Fakse Midtpunkt ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Stege, den . maj 2017

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713



Anders Ejimann
Registreret revisor

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fakse Midtpunkt ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, lokaleomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

REGNSKABSPRAKSIS

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2016 TIL 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	368.242	484
Administrationsomkostninger.....	95.905-	30-
	272.337	454
DRIFTSRESULTAT		
Andre finansielle indtægter.....	1.035	2
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	112.782-	97-
Andre finansielle omkostninger.....	115.806-	142-
	44.784	217
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT		
2 Skat af årets resultat.....	7.300-	47-
	37.484	170
ÅRETS RESULTAT		
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	37.484	170
	37.484	170
DISPONERET I ALT		
	37.484	170

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	8.791.000	8.791
Materielle anlægsaktiver	8.791.000	8.791
ANLÆGSAKTIVER	8.791.000	8.791
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.266	51
Udskudt skatteaktiv	1.113.143	1.160
Tilgodehavender	1.119.409	1.211
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.119.409	1.211
AKTIVER	9.910.409	10.002

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Selskabskapital	500.000	500
Overført resultat.....	2.700.593	2.663
4 EGENKAPITAL.....	3.200.593	3.163
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.953.398	3.097
Deposita.....	233.822	246
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.187.220	3.343
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	143.914	142
Kreditinstitutter.....	251.458	667
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1-	1
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.024.729	2.592
Anden gæld.....	102.496	94
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.522.596	3.496
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.709.816	6.839
PASSIVER	9.910.409	10.002
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

	2016	2015 kr. 1000	
1 Selskabets hovedaktivitet			
Selskabets hovedaktivitet består i investering i udlejningsejendomme.			
2 Skat af årets resultat			
Regulering af eventuel skatter	47.264	54	
Regulering af tidl. års skat	39.964-	7-	
	7.300	47	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Anskaffelsessum, primo		14.223.890	
Kostpris 31. december 2016		14.223.890	
Opskrivning, primo		5.432.890-	
Opskrivning 31. december 2016		5.432.890-	
Materielle anlægsaktiver i alt		8.791.000	
4 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	2.663.109	37.484	2.700.593
	3.163.109	37.484	3.200.593

SPECIFIKATIONER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.239.290	3.097.312	143.914	2.320.450
Deposita	0	233.822	0	0
	3.239.290	3.331.134	143.914	2.320.450

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeningen er tinglyst i alt kr. 40.000 i form af byrder lyst pantestiftende.

Ejerforeningen har optaget et fælleslån. Selskabets andel af lånet udgør kr. 56.894.

Herudover er der på ejendommen tinglyst ejerpantebrevet på kr. 3.000.000 og kr. 1.000.000. Der er ikke stillet sikkerhed i ejerpantebrevene.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 8.791.000.

Selskabet har indgået selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Griffenfeldsgade 10 ApS's forpligtelser overfor Jyske Bank.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.