

# **Facius Invest ApS**

**Odinsvej 13, Sjørring, 7700 Thisted**

**CVR-nr. 31 48 27 63**

## **Årsrapport**

**2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2019.

---

Lars Facius  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Facius Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 29. november 2019

### **Direktion**

Lars Facius  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Facius Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Facius Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Etiske 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.

Thisted, den 29. november 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Stig R. Enevoldsen**

statsautoriseret revisor  
mne30151

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Facius Invest ApS Odinsvej 13 Sjørring 7700 Thisted
	CVR-nr.: 31 48 27 63 Stiftet: 22. maj 2008 Hjemsted: Thisted Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Lars Facius, direktør
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Associeret virksomhed</b>	Sjørring Vig ApS, Thisted

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i investeringsvirksomhed generelt, herunder udlejning af ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Facius Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	2.680.262

Småaktiver og aktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associeret virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>297.601</b>	<b>150.198</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.003	-12.272
<b>Driftsresultat</b>	<b>285.598</b>	<b>137.926</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	9.807	-29.169
Andre finansielle indtægter	0	21.961
Øvrige finansielle omkostninger	-59.374	-79.284
<b>Resultat før skat</b>	<b>236.031</b>	<b>51.434</b>
1 Skat af årets resultat	-52.485	-20.424
<b>Årets resultat</b>	<b>183.546</b>	<b>31.010</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	183.546	31.010
<b>Disponeret i alt</b>	<b>183.546</b>	<b>31.010</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	3.346.798	2.761.818
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.346.798</u>	<u>2.761.818</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.346.798</u></b>	<b><u>2.761.818</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	638	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	2.912
Andre tilgodehavender	0	1.239.583
Tilgodehavender i alt	<u>638</u>	<u>1.242.495</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	5.280
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>5.280</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>638</u></b>	<b><u>1.247.775</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.347.436</u></b>	<b><u>4.009.593</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	240.627	57.081
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>365.627</b>	<b>182.081</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.767	1.208
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	0	9.169
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.767</b>	<b>10.377</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.855.095	1.978.794
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.855.095	1.978.794
Kortfristet del af langfristet gæld	139.684	99.382
Gæld til pengeinstitutter	794.981	444.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.937	18.577
Selskabsskat	34.013	0
Anden gæld	111.332	1.276.062
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.108.947	1.838.341
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.964.042</b>	<b>3.817.135</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.347.436</b>	<b>4.009.593</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	26.071	52.900	203.971
Udloddet udbytte	0	0	-52.900	-52.900
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>31.010</u>	<u>0</u>	<u>31.010</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	57.081	0	182.081
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>183.546</u>	<u>0</u>	<u>183.546</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>240.627</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>365.627</u></b>

**Noter**

	2018/19	2017/18
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	35.926	88
Årets regulering af udskudt skat	16.559	20.336
	<b>52.485</b>	<b>20.424</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	2.814.086	1.830.538
Tilgang i årets løb	596.983	983.548
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>3.411.069</b>	<b>2.814.086</b>
Afskrivninger 1. oktober 2018	-52.268	-39.996
Årets afskrivninger	-12.003	-12.272
<b>Afskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-64.271</b>	<b>-52.268</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>3.346.798</b>	<b>2.761.818</b>
<b>3. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	20.000	20.000
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2018	-49.169	-123.823
Korrektion tidligere år	0	-20.000
Resultatandele i associeret virksomhed	9.807	-11.277
Gældsreturnering i associeret virksomhed	0	105.931
<b>Nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-39.362</b>	<b>-49.169</b>
Modregnet i tilgodehavender og hensat forpligtelse	19.362	29.169
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>19.362</b>	<b>29.169</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Sjørring Vig ApS	Thisted	25 %

**Noter**


---

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.994.779	2.078.176
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-139.684</u>	<u>-99.382</u>
	<b><u>1.855.095</u></b>	<b><u>1.978.794</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.296.357</u>	<u>1.581.265</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.995 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.824 t.kr. (andel af bogført værdi på 3.347 t.kr.)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 480 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**6. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor det associerede selskab Sjørring Vig for regnskabsåret 2019. Støtteerklæringen er afgivet således Facius Invest ApS indestår forholdsmæssigt for forpligtelserne i forhold til ejerandelen af det associerede selskab.