

# **Facius Invest ApS**

**Odinsvej 13, Sjørring, 7700 Thisted**

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

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018.

---

Lars Facius

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 28. februar 2018

### **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 2016 - 30. september 2017 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 28. februar 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen  
statsautoriseret revisor

**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**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### **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 koncerngoodwill.

### 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	1.100.000

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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.

## 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>56.268</b>	<b>40.212</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.616	-5.230
<b>Driftsresultat</b>	<b>47.652</b>	<b>34.982</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-103.823	0
Andre finansielle indtægter	9.367	5.078
Øvrige finansielle omkostninger	-49.230	-10.856
<b>Resultat før skat</b>	<b>-96.034</b>	<b>29.204</b>
1 Skat af årets resultat	19.128	-7.568
<b>Årets resultat</b>	<b>-76.906</b>	<b>21.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	52.900	0
Overføres til overført resultat	0	21.636
Disponeret fra overført resultat	-129.806	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-76.906</b>	<b>21.636</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.790.542	805.327
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.790.542</u>	<u>805.327</u>
3 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.790.542</u></b>	<b><u>805.327</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.378	53.974
Udskudte skatteaktiver	19.128	0
Tilgodehavender i alt	<u>26.506</u>	<u>53.974</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.152	2.880
Værdipapirer i alt	<u>4.152</u>	<u>2.880</u>
Likvide beholdninger	0	104.675
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>30.658</u></b>	<b><u>161.529</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.821.200</u></b>	<b><u>966.856</u></b>

**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		26.071	155.877
Foreslået udbytte for regnskabsåret		52.900	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>203.971</u></b>	<b><u>280.877</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.362.050</u>	<u>652.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.362.050</u>	<u>652.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.775	0
	Gæld til pengeinstitutter	199.715	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6.000
	Selskabsskat	6.568	20.658
	Anden gæld	27.121	7.321
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>255.179</u>	<u>33.979</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.617.229</u></b>	<b><u>685.979</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.821.200</u></b>	<b><u>966.856</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	134.241	101.200	360.441
Udloddet udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>21.636</u>	<u>0</u>	<u>21.636</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	155.877	0	280.877
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-129.806</u>	<u>52.900</u>	<u>-76.906</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>26.071</u></b>	<b><u>52.900</u></b>	<b><u>203.971</u></b>

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	7.568
Årets regulering af udskudt skat	-19.128	0
	<u><b>-19.128</b></u>	<u><b>7.568</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	836.707	836.707
Tilgang i årets løb	993.831	0
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<u><b>1.830.538</b></u>	<u><b>836.707</b></u>
Afskrivninger 1. oktober 2016	-31.380	-26.150
Årets afskrivninger	-8.616	-5.230
<b>Afskrivninger 30. september 2017</b>	<u><b>-39.996</b></u>	<u><b>-31.380</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<u><b>1.790.542</b></u>	<u><b>805.327</b></u>
<b>3. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	20.000	20.000
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<u><b>20.000</b></u>	<u><b>20.000</b></u>
Nedskrivninger 1. oktober 2016	-20.000	-20.000
Resultatandele i associeret virksomhed der udgiftsføres	-103.823	0
<b>Nedskrivninger 30. september 2017</b>	<u><b>-123.823</b></u>	<u><b>-20.000</b></u>
Modregnet i tilgodehavender	103.823	0
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<u><b>103.823</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Sjørring Vig ApS	Thisted	25 %

**Noter**


---

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.377.825	652.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-15.775</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.362.050</u></b>	<b><u>652.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.152.080</u>	<u>541.448</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.378 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.791 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 2017. Støtteerklæringen er afgivet således Facius Invest ApS indestår forholdsmæssigt for forpligtelserne i forhold til ejerandelen af det associerede selskab.