

Facius Invest ApS
Odinsvej 13, Sjørring, 7700 Thisted

CVR-nr. 31 48 27 63

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2019.

Lars Facius

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 8. februar 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 2017 - 30. september 2018 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 8. februar 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen

statsautoriseret revisor
mne30151

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Lars Facius, direktør
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Associeret virksomhed	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	2.000.000

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 immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	150.198	56.268
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.272	-8.616
Driftsresultat	137.926	47.652
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-29.169	-103.823
Andre finansielle indtægter	21.961	9.367
Øvrige finansielle omkostninger	-79.284	-49.230
Resultat før skat	51.434	-96.034
1 Skat af årets resultat	-20.424	19.128
Årets resultat	31.010	-76.906
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	52.900
Overføres til overført resultat	31.010	0
Disponeret fra overført resultat	0	-129.806
Disponeret i alt	31.010	-76.906

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>2.761.818</u>	<u>1.790.542</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.761.818</u>	<u>1.790.542</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.761.818</u>	<u>1.790.542</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	7.378
Udskudte skatteaktiver	0	19.128
Tilgodehavende selskabsskat	2.912	0
Andre tilgodehavender	<u>1.239.583</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.242.495</u>	<u>26.506</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>5.280</u>	<u>4.152</u>
Værdipapirer i alt	<u>5.280</u>	<u>4.152</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.247.775</u>	<u>30.658</u>
Aktiver i alt	<u>4.009.593</u>	<u>1.821.200</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	57.081	26.071
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	52.900
Egenkapital i alt	182.081	203.971
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.208	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	9.169	0
Hensatte forpligtelser i alt	10.377	0
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.978.794	1.362.050
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.978.794	1.362.050
Kortfristet del af langfristet gæld	99.382	15.775
Gæld til pengeinstitutter	444.320	199.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.577	6.000
Selskabsskat	0	6.568
Anden gæld	1.276.062	27.121
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.838.341	255.179
Gældsforpligtelser i alt	3.817.135	1.617.229
Passiver i alt	4.009.593	1.821.200
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</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>
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>
	<u>125.000</u>	<u>57.081</u>	<u>0</u>	<u>182.081</u>

Noter

	2017/18	2016/17
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	88	0
Årets regulering af udskudt skat	20.336	-19.128
	20.424	-19.128
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	1.830.538	836.707
Tilgang i årets løb	983.548	993.831
Kostpris 30. september 2018	2.814.086	1.830.538
Afskrivninger 1. oktober 2017	-39.996	-31.380
Årets afskrivninger	-12.272	-8.616
Afskrivninger 30. september 2018	-52.268	-39.996
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	2.761.818	1.790.542
3. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2017	20.000	20.000
Kostpris 30. september 2018	20.000	20.000
Nedskrivninger 1. oktober 2017	-123.823	-20.000
Korrektion tidligere år	-20.000	0
Resultatandele i associeret virksomhed der udgiftsføres	-11.277	-103.823
Gældsreturnering i associeret virksomhed	105.931	0
Nedskrivninger 30. september 2018	-49.169	-123.823
Modregnet i tilgodehavender og hensat forpligtelse	29.169	103.823
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	29.169	103.823
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	0	0
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Sjørring Vig ApS	Thisted	25 %

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.078.176	1.377.825
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-99.382</u>	<u>-15.775</u>
	<u>1.978.794</u>	<u>1.362.050</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.581.265</u>	<u>1.152.080</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.078 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.762 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 2018. Støtteerklæringen er afgivet således Facius Invest ApS indestår forholdsmæssigt for forpligtelserne i forhold til ejerandelen af det associerede selskab.