

# Friba Invest ApS

Rubikonvej 6  
2300 København S

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/03/2018**

---

**Bo Slot Larsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Friba Invest ApS  
Rubikonvej 6  
2300 København S

Telefonnummer: 44404700

CVR-nr: 33781504

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Nordea Bank Danmark A/S  
Bag Haverne 20  
4600 Køge  
DK Danmark

**Revisor**

PDG-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Birkevadsvej 14  
4130 Viby Sjælland  
DK Danmark  
CVR-nr: 36490977  
P-enhed: 1020064591

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Friba Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen oplyser, at virksomheden opfylder betingelserne for fravalg af revisionen.

Den foreliggende årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Amager, den 14/02/2018

## Direktion

Helle Anette Slot Larsen

Bo Slot Larsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejer i Friba Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Friba Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som indehaveren har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, "Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger".

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og "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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som indehaveren har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Assendløse, 14/02/2018

Preben Gjelstrup , mne3997

Registreret revisor

PDG-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 36490977

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet/formål

Selskabets hovedaktivitet i året har været at eje og udleje fast ejendom.

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt anden aktivitet beslægtet hermed.

## Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat på kr. -455.358 levede ikke op til ledelsens forventninger.

## Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

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.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser modregnet direkte omkostninger, forbundet med omsætningen.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## Skat

I årsregnskabet er afsat såvel aktuel skat som udskudt skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen til den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskattetilsvær.

## Balancen

### Anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme måles til kostpris. Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og belåningen. Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Avance / tab ved salg af ejendomme medtages over resultatopgørelsen.

Der afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	100 år	Scrapværdi 7 - 35 %.
Installationer	10 år	Scrapværdi 0 %
Driftsmateriel og inventar	5 år	Scrapværdi 0 %

Der foretages ikke afskrivninger på grundværdierne, som herved udgør scrapværdien på ejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til den pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

### Konsolidering

Ledelsen har ikke udarbejdet koncernregnskab under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 stk. 1.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>506.702</b>	<b>627.591</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-400.642	-178.088
Andre driftsomkostninger .....		-230.868	-183.699
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-124.808</b>	<b>265.804</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	3.238
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-347.176	-241.503
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-471.984</b>	<b>27.539</b>
Skat af årets resultat .....	4	16.626	-36.326
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-455.358</b>	<b>-8.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-455.358	-8.787
<b>I alt .....</b>		<b>-455.358</b>	<b>-8.787</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		16.685.083	17.665.527
Produktionsanlæg og maskiner .....		32.345	37.071
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		222.586	230.799
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>16.940.014</b>	<b>17.933.397</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.940.014</b>	<b>17.933.397</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	3.307
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	81.450
Udskudte skatteaktiver .....		24.797	0
Periodeafgrænsningsposter .....		22.177	22.110
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>46.974</b>	<b>106.867</b>
Likvide beholdninger .....		151.177	329.178
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>198.151</b>	<b>436.045</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.138.165</b>	<b>18.369.442</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	200.000	200.000
Overkurs ved emission .....		800.000	800.000
Overført resultat .....		-633.147	-177.789
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>366.853</b>	<b>822.211</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7	24.511	16.340
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>24.511</b>	<b>16.340</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.299.312	7.756.609
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.918.036	5.743.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>15.217.348</b>	<b>13.499.956</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		415.743	339.839
Gæld til banker .....		0	3.120.597
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		303.450	266.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		22.928	3.797
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		709.454	153.370
Skyldig selskabsskat .....		0	34.552
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		77.878	112.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.529.453</b>	<b>4.030.935</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.746.801</b>	<b>17.530.891</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.138.165</b>	<b>18.369.442</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	800.000	-177.789	822.211
Årets resultat .....	0	0	-455.358	-455.358
Egenkapital, ultimo .....	200.000	800.000	-633.147	366.853

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget lønnede medarbejdere.	<u>0</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	135.210	1166.060
Tab ved salg af ejendom	262.493	0
Driftsmateriel og inventar	8.213	36.279
Avance ved salg af driftsmiddel	-10.000	0
Installationer	4.726	25.749
	<u>400.642</u>	<u>178.088</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre renteomkostninger	156.782	79.816
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	190.394	161.687
	<u>347.176</u>	<u>241.417</u>

## 4. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-24.797	34.552
Ændring af udskudt skat	8.171	1.578
Regulering vedrørende tidligere år	0	196
	<u>-16.626</u>	<u>36.326</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Installationer kr.	Driftsmidler og inventar kr.
Kostpris primo	17.959.221	151.440	381.399
Tilgang	3.378.652	0	0
Afgang	-4.223.886	0	-95.334
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.113.987</b>	<b>151.440</b>	<b>286.065</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-293.694	-114.369	-150.600
Årets afskrivning	-135.210	-4.726	-8.213
Tilbageførsel ved afgang	0	0	95.344
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-428.904</b>	<b>-119.095</b>	<b>-63.479</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.685.083</b>	<b>32.345</b>	<b>222.583</b>

## 6. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 aktier a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.07.2011	200.000
Tilgang	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>

## 7. Hensættelse til udskudt skat

	2017 kr.	2016 kr.
Materielle anlægsaktiver	24.511	16.340
	24.511	16.340

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	9.715.055	415.743	9.299.312	7.618.017
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Mellemregning moderselskab	5.918.036	0	5.918.036	0
	<b>15.633.091</b>	<b>415.743</b>	<b>15.217.348</b>	<b>7.618.017</b>

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige danske selskabsskat fremgår af årsrapporten for Friba Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Skatten af årets indkomst, positiv såvel som negativ, er overført til moderselskabet.

Herudover er der ikke yderligere eventualforpligtelser.

## 10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån for samlet kr. 11.376.000, lyst ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld for samlet kr. 1.450.000 samt lyst pant til sikkerhed for gæld til ejerlejlighedsforeninger fr samlet kr. 70.000.

Den samlede bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2017 kr. 16.940.014 og restgæld på prioritetslån udgør pr. 31. december 2017 kr. 9.715.055.

Herudover er der ikke yderligere sikkerhedsstillelser.