

# Friba Invest ApS

Rubikonvej 6  
2300 København S

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2017

Bo Slot Larsen  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Friba Invest ApS Rubikonvej 6 2300 København S  Telefonnummer: 44404700  CVR-nr: 33781504 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Bag Haverne 20 4600 Køge DK Danmark
<b>Revisor</b>	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 2016 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.

København, den 05/05/2017

## **Direktion**

Helle Anette Slot Larsen

Bo Slot Larsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejer i Friba Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Friba Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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, 05/05/2017

Preben Gjelstrup  
Registreret revisor, medlem af FSR og FDR  
PDG-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 36490977

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. -8.787 levede ikke op til ledelsens forventninger.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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.

## Generelt

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.

## Resultatopgørelse

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.

## **Balance**

### **Anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar (herunder biler) 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. 12.900 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>627.591</b>	<b>549.286</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	-46.702
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-178.088	-166.479
Andre driftsomkostninger .....		-183.699	-143.259
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>265.804</b>	<b>192.846</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	3.152	16.239
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-241.417	-199.875
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>27.539</b>	<b>9.210</b>
Skat af årets resultat .....	5	-36.326	-29.050
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-8.787</b>	<b>-19.840</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-8.787	-19.840
<b>I alt .....</b>		<b>-8.787</b>	<b>-19.840</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		17.665.527	10.524.398
Produktionsanlæg og maskiner .....		37.071	46.110
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		230.799	267.078
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>17.933.397</b>	<b>10.837.586</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.933.397</b>	<b>10.837.586</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		3.307	117.900
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		81.450	3.750
Andre tilgodehavender .....		0	21.566
Periodeafgrænsningsposter .....		22.110	21.871
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>106.867</b>	<b>165.087</b>
Likvide beholdninger .....		329.178	403.958
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>436.045</b>	<b>569.045</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.369.442</b>	<b>11.406.631</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	200.000	200.000
Overkurs ved emission .....		800.000	800.000
Overført resultat .....		-177.789	-169.002
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>822.211</b>	<b>830.998</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	8	16.340	14.762
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>16.340</b>	<b>14.762</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.756.609	4.564.453
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.743.347	5.366.746
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>9</b>	<b>13.499.956</b>	<b>9.931.199</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		339.839	228.019
Gæld til banker .....		3.120.597	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		266.751	264.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		3.797	4.826
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		153.370	0
Skyldig selskabsskat .....		34.552	27.096
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		112.029	105.578
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.030.935</b>	<b>629.672</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.530.891</b>	<b>10.560.871</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.369.442</b>	<b>11.406.631</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<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	-169.002	830.998
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	-8.787	-8.787
Egenkapital, ultimo .....	200.000	800.000	-177.789	822.211

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</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>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	116.060	69.830
Tab ved salg af ejendom	0	43.786
Driftsmateriel og inventar	36.279	30.120
Installationer	25.749	22.743
	<u>178.088</u>	<u>166.479</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægt, tilknyttet virksomhed	3.152	16.239
	<u>3.152</u>	<u>16.239</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre renteomkostninger	79.816	34.189
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	161.601	165.686
	<u>241.417</u>	<u>199.875</u>

## 5. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	34.552	27.096
Ændring af udskudt skat	1.578	1.954
Regulering vedrørende tidligere år	196	0
	<u>36.326</u>	<u>29.050</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Installationer kr.	Driftsmidler og inventar kr.
Kostpris primo	10.702.032	134.730	381.399
Tilgang	7.257.189	16.710	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.959.221</b>	<b>151.440</b>	<b>381.399</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	-177.634	-88.620	-114.321
Årets afskrivning	-116.060	-25.749	-36.279
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-293.694</b>	<b>-114.369</b>	<b>-150.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.665.527</b>	<b>37.071</b>	<b>230.799</b>

## 7. 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>

## 8. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Immaterielle anlægsaktiver	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	267.870	193.599	74.271
Andre værdipapirer	0	0	0
Underskudsfrøførsel	0	0	0
	<b>267.870</b>	<b>193.599</b>	<b>74.271</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>16.340</b>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.096.448	339.839	7.756.609	6.293.556
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Mellemregning moderselskab	5.743.347	0	5.743.347	0
	<b>13.839.795</b>	<b>339.839</b>	<b>13.499.956</b>	<b>6.293.556</b>

## 10. 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 Interstudies DK 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.

## **11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån for samlet kr. 8.888.000. Den samlede bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2015 kr. 17.665.527 og restgæld på prioritetslån udgør pr. 31. december 2015 kr. 8.096.448.

Herudover er der ikke yderligere sikkerhedsstillelser.