

Henckel & Witt
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Winghouse Ørestads Boulevard 73
2300 København S

Henckel & Witt
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

info@henckelwitt.dk
tlf.: +45 88 96 95 70
www.henckelwitt.dk

Friba Invest ApS

Rubikonvej 6
2300 København S

CVR-nr. 33 78 15 04

Årsrapport for 2018

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. april 2019

Bo Slot Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Friba Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 25. april 2019

Direktion

Helle Anette Slot Larsen

Bo Slot Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Friba Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Friba Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 25. april 2019

Henckel & Witt

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 39 18 86 78

Claus Witt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10028

Selskabsoplysninger

Selskabet

Friba Invest ApS
Rubikonvej 6
2300 København S

Telefon: 44 40 47 00

CVR-nr.: 33 78 15 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 1. juli 2011

Hjemsted: København

Direktion

Helle Anette Slot Larsen
Bo Slot Larsen

Revisor

Henckel & Witt
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Winghouse Ørestads Boulevard 73
2300 København S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 621.457, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 245.396.

Moderselskabet har i regnskabsåret ydet et koncerntilskud på 500.000 kr., således at anpartskapitalen er intakt på trods af årets underskud.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Friba Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter huslejerindtægter, indregnes i den periode de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	100 år	7-35 %
Installationer	10 år	0 %
Driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	1	479.606	285.835
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-349.566	-148.149
Andre driftsomkostninger	2	<u>-453.217</u>	<u>-262.493</u>
Resultat før finansielle poster		-323.177	-124.807
Finansielle indtægter	3	0	15.705
Finansielle omkostninger	4	<u>-381.704</u>	<u>-362.882</u>
Resultat før skat		-704.881	-471.984
Skat af årets resultat	5	<u>83.424</u>	<u>16.626</u>
Årets resultat		<u>-621.457</u>	<u>-455.358</u>
Overført resultat		<u>-621.457</u>	<u>-455.358</u>
		<u>-621.457</u>	<u>-455.358</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Ejendomme		13.114.949	16.685.083
Installationer		14.328	32.346
Driftsmateriel og inventar		<u>125.667</u>	<u>222.586</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>13.254.944</u>	<u>16.940.015</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.254.944</u>	<u>16.940.015</u>
Andre tilgodehavender		0	16.006
Udskudt skatteaktiv	8	29.124	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		29.789	24.797
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.715</u>	<u>22.177</u>
Tilgodehavender		<u>80.628</u>	<u>62.980</u>
Likvide beholdninger		<u>206.813</u>	<u>151.177</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>287.441</u>	<u>214.157</u>
Aktiver i alt		<u>13.542.385</u>	<u>17.154.172</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Anpartskapital		200.000	200.000
Overkurs ved emission		800.000	800.000
Overført resultat		<u>-754.604</u>	<u>-633.147</u>
Egenkapital	7	<u>245.396</u>	<u>366.853</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>0</u>	<u>24.511</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>24.511</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.907.220	9.299.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.817.319</u>	<u>5.918.036</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>10.724.539</u>	<u>15.217.349</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	368.725	415.743
Modtagne forudbetalinger fra kunder		253.842	278.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.618	67.928
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.779.549	709.454
Anden gæld		<u>43.716</u>	<u>73.492</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.572.450</u>	<u>1.545.459</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.296.989</u>	<u>16.762.808</u>
Passiver i alt		<u>13.542.385</u>	<u>17.154.172</u>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Noter

1 Særlige poster

Bruttofortjenesten er i 2018 påvirket af andre driftsindtægter på 329 tkr. (2017: 10 tkr.)
Beløbene vedrører salg af anlægsaktiver og har engangskaraktter.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
2 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af aktiver	453.217	262.493
	<u>453.217</u>	<u>262.493</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>15.705</u>
	<u>0</u>	<u>15.705</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteromkostninger til tilknyttede virksomheder	204.661	206.100
Andre finansielle omkostninger	106.671	156.732
Kurstab, lån	70.117	0
Rentetillæg selskabsskat	<u>255</u>	<u>50</u>
	<u>381.704</u>	<u>362.882</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-29.789	-24.797
Årets udskudte skat	-50.548	8.171
Regulering af udskudt skat tidligere år	-3.087	0
	<u>-83.424</u>	<u>-16.626</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>	<u>Installationer</u>	<u>Driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2018	17.113.988	151.440	286.065
Tilgang i årets løb	1.373.070	16.220	145.000
Afgang i årets løb	-4.896.257	-41.646	-41.065
Kostpris 31. december 2018	<u>13.590.801</u>	<u>126.014</u>	<u>390.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	428.905	119.094	63.479
Årets afskrivninger	126.259	3.974	219.333
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-79.312	-11.382	-18.479
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>475.852</u>	<u>111.686</u>	<u>264.333</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>13.114.949</u>	<u>14.328</u>	<u>125.667</u>

Noter

7 Egenkapital

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	800.000	-633.147	366.853
Årets resultat	0	0	-621.457	-621.457
Koncerntilskud, moderselskab	0	0	500.000	500.000
Egenkapital 31. december 2018	200.000	800.000	-754.604	245.396

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	24.552	24.511
Regulering til primo	-3.087	0
Anvendt i året	-50.589	0
Overført til aktiver	29.124	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	0	24.511
Materielle anlægsaktiver	-18.611	24.511
Skattemæssigt underskud	-10.513	0
Overført til udskudt skatteaktiv	29.124	0
	0	24.511
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	29.124	0
Regnskabsmæssig værdi	29.124	0

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.715.056	7.275.945	368.725	5.426.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.918.036	3.817.319	0	3.817.319
	15.633.092	11.093.264	368.725	9.243.619

Noter

10 Eventualposter mv.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Friba Holding ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.276 t.kr. er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.115 t.kr.

Selskabet har lyst ejerpantebreve for kr. 1.450 t.kr. i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankgæld, og der er lyst pant til sikkerhed for gæld til ejerforeninger for samlet 67 t.kr.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Friba Holding ApS (ultimativt moderselskab)
Rubikonvej 6
2300 København S