

Friba Invest ApS

Rubikonvej 6
2300 København S

CVR-nr. 33 78 15 04

Årsrapport for 2019

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. august 2020

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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 27. august 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 27. august 2020

Rödl & Partner Danmark

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 39 18 86 78

Claus D. Bishaw-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 2019

Stiftet: 1. juli 2011

Hjemsted: København

Direktion

Helle Anette Slot Larsen
Bo Slot Larsen

Revisor

Rödl & Partner Danmark
Godkendt Revisionsaktieselskab
Winghouse Ørestads Boulevard 73
2300 København S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. august 2020.

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 2019 udviser et underskud på kr. 140.265, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 105.131.

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 2019 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 2019 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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. 13.800 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 amortisereret 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		228.528	479.606
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-119.168	-349.566
Andre driftsomkostninger	2	<u>0</u>	<u>-453.217</u>
Resultat før finansielle poster		109.360	-323.177
Finansielle omkostninger	3	<u>-271.267</u>	<u>-381.704</u>
Resultat før skat		-161.907	-704.881
Skat af årets resultat	4	<u>21.642</u>	<u>83.424</u>
Årets resultat		<u>-140.265</u>	<u>-621.457</u>
Overført resultat		<u>-140.265</u>	<u>-621.457</u>
		<u>-140.265</u>	<u>-621.457</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.636.808	13.114.949
Installationer		0	14.328
Driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>125.667</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>11.636.808</u>	<u>13.254.944</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.636.808</u>	<u>13.254.944</u>
Andre tilgodehavender		13.981	0
Udskudt skatteaktiv	7	37.786	29.124
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		12.980	59.578
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.091</u>	<u>21.715</u>
Tilgodehavender		<u>86.838</u>	<u>110.417</u>
Likvide beholdninger		<u>166.981</u>	<u>206.813</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>253.819</u>	<u>317.230</u>
Aktiver i alt		<u>11.890.627</u>	<u>13.572.174</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Anpartskapital		200.000	200.000
Overkurs ved emission		800.000	800.000
Overført resultat		-894.869	-754.604
Egenkapital	6	<u>105.131</u>	<u>245.396</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.752.950	6.907.220
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.257.106	3.817.319
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>9.010.056</u>	<u>10.724.539</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	433.742	368.725
Modtagne forudbetalinger fra kunder		244.985	253.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		372.232	126.618
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.706.653	1.779.549
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	29.789
Anden gæld		17.828	43.716
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.775.440</u>	<u>2.602.239</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.785.496</u>	<u>13.326.778</u>
Passiver i alt		<u>11.890.627</u>	<u>13.572.174</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter**1 Særlige poster**

Bruttofortjenesten er i 2019 påvirket af andre driftsindtægter på 95 tkr. (2018: 329 tkr.) Beløbene vedrører salg af anlægsaktiver og har engangskaraktter.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
2 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af aktiver	<u>0</u>	<u>453.217</u>
	<u>0</u>	<u>453.217</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteromkostninger til tilknyttede virksomheder	181.757	204.661
Andre finansielle omkostninger	89.496	106.671
Kurstab, lån	0	70.117
Rentetillæg selskabsskat	<u>14</u>	<u>255</u>
	<u>271.267</u>	<u>381.704</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-12.980	-29.789
Årets udskudte skat	-8.662	-50.548
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-3.087</u>
	<u>-21.642</u>	<u>-83.424</u>

Noter**5 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Installationer	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	13.590.801	126.014	390.000
Afgang i årets løb	-1.373.070	-16.220	-145.000
Kostpris 31. december 2019	<u>12.217.731</u>	<u>109.794</u>	<u>245.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	475.852	111.686	264.333
Årets afskrivninger	113.794	541	4.833
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhæ- dede aktiver	-8.723	-2.433	-24.166
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>580.923</u>	<u>109.794</u>	<u>245.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>11.636.808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Egenkapital

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	800.000	-754.604	245.396
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-140.265</u>	<u>-140.265</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>200.000</u>	<u>800.000</u>	<u>-894.869</u>	<u>105.131</u>

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

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.		
7 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	-29.124	24.511		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	21.394	-53.635		
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	<u>-7.730</u>	<u>-29.124</u>		
Materielle anlægsaktiver	-7.730	-18.610		
Skattemæssigt underskud	-30.056	-10.512		
Overført til udskudt skatteaktiv	37.786	29.124		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	37.786	29.124		
Regnskabsmæssig værdi	<u>37.786</u>	<u>29.124</u>		
8 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2019	31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.275.945	6.186.692	433.742	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.817.319	3.257.106	0	0
	<u>11.093.264</u>	<u>9.443.798</u>	<u>433.742</u>	<u>0</u>

Noter

9 Eventualforpligtelser

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 2019. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.187 t.kr. er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.637 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve for kr. 700 t.kr. i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankgæld, og der er lyst pant til sikkerhed for gæld til ejerforeninger for samlet 40 t.kr.

11 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