

Faxe Bolig Invest ApS

Parkvej 2A
4640 Faxe

CVR.nr.: 36 39 82 21

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. maj 2019

Henrik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	6.
Balance pr. 31/12 2018	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

Faxe Bolig Invest ApS
Parkvej 2A
4640 Faxe

CVR.nr.: 36 39 82 21

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 24/9 2014

Direktion

Henrik Jørgensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

Faxe Bolig Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Kraksa ApS - regnskab og rådgivning

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 13. maj 2019

Direktion

.....
Henrik Jørgensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i boligejendomme, reparation og vedligeholdelse af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for at være tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat, da selskabet i 2018 har forøget aktiviteten kraftigt, og forventer et positivt afkast heraf fremover.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	5.800.945	4.025.553
1 Personalemkostninger	-4.861.458	-2.739.967
Af- og nedskrivninger	-439.343	-252.267
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-63.774</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	500.144	969.545
Andre finansielle indtægter	30.801	9.241
Finansielle omkostninger	<u>-585.959</u>	<u>-342.466</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-55.014	636.320
2 Skat af årets resultat	<u>244.929</u>	<u>-282.404</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>189.915</u>	<u>353.916</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	108.000	0
Ekstraordinært udbytte	105.800	0
Overført resultat	<u>-23.885</u>	<u>353.916</u>
I ALT	<u>189.915</u>	<u>353.916</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.874.952	1.398.299
Materielle anlægsaktiver i alt	1.874.952	1.398.299
Andre tilgodehavender, som er anlægsaktiver	217.391	186.891
Finansielle anlægsaktiver i alt	217.391	186.891
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.092.343	1.585.190
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.163.986
Igangværende arbejder for fremmed regning	750.000	896.000
Andre tilgodehavender	429.171	363.075
Tilgodehavender i alt	1.179.171	2.423.061
Likvide beholdninger	657.906	1.157.080
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.837.077	3.580.141
AKTIVER I ALT	3.929.420	5.165.331

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overført resultat	939.378	963.263
Forslag til udbytte	<u>108.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.097.378</u>	<u>1.013.263</u>
2 Udskudt skat	<u>10.298</u>	<u>255.227</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.298</u>	<u>255.227</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>879.186</u>	<u>725.933</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>879.186</u>	<u>725.933</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	581.870	1.365.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser	585.739	337.828
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	41.979	6.576
Anden gæld	<u>732.970</u>	<u>1.460.747</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.942.558</u>	<u>3.170.908</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.821.744</u>	<u>3.896.841</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.929.420</u>	<u>5.165.331</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1 - Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>12</u>	<u>8</u>
Gager og lønninger	4.693.244	2.690.143
Pensionsbidrag	54.628	28.324
Andre omkostninger til social sikring	113.586	21.500
	<u>4.861.458</u>	<u>2.739.967</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	147.950
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-244.929	134.454
	<u>-244.929</u>	<u>282.404</u>
Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	963.263	609.347
Årets resultat	189.915	353.916
Til disposition i alt	1.153.178	963.263
Udloddet ekstraordinært udbytte i året	-105.800	0
Foreslået udbytte for året	-108.000	0
	<u>939.378</u>	<u>963.263</u>
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	0	973.849
Finansiel leasing resterende ydelser	1.461.056	1.117.841
Gæld i alt	1.461.056	2.091.690
Kortfristet del (1. års afdrag)	-581.870	-1.365.757
Langfristet gæld	<u>879.186</u>	<u>725.933</u>
Note 5 - Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået leasingkontrakter, forpligtigelsen er afsat regnskabet.		

NOTER

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved byggeri og lignende indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for arbejdes udførelse. Nettoomsætningen indregnes til salgsværdi efter produktionskriteriet og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med arbejdet.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres. De igangværende arbejder indregnes til salgsværdien.

NOTER

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

NOTER

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Finansielt leasede aktiver måles på det tidspunkt, hvor kontrakten indgås, til laveste værdi af dagsværdien af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelsers. Aktiverne indregnes med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

NOTER

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3- 5 år	0 %
Finansielt leasede aktiver	5 år	0 %

Finansiell leasing

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente som diskonteringsfaktor eller virksomhedens alternative lånerente, som en tilnærmet værdi. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver, jf. ovenfor.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af udført arbejde, baseret på en vurdering af arbejdernes færdiggørelsesgrad (produktionsmetoden). Færdiggørelsesgraden opgøres ved en konkret vurdering af hvert enkelt arbejdes stade. Modtagne betalinger ved acontofakturering er fratrukket i posten.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes som tilgodehavender.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

NOTER

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.