

# Faxe Bolig Invest ApS

Parkvej 2A  
4640 Faxe

CVR.nr.: 36 39 82 21

## **ÅRSRAPPORT 2016**

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
7. april 2017

---

Henrik Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016	10.
Balance pr. 31/12 2016	11.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Faxe Bolig Invest ApS  
Parkvej 2A  
4640 Faxe

CVR.nr.: 36 39 82 21

Hjemstedskommune: Faxe

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

Stiftelsesdato: 24/9 2014

### Direktion

Henrik Jørgensen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

Selskabet har fravalgt revisionen for dette regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Selskabet har også fravalgt revision for det efterfølgende år, da man fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Kraksa A/S - regnskab og rådgivning

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 23. marts 2017

### Direktion

.....  
Henrik Jørgensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016 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.

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

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Vareforbrug

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser på leasingkontrakter, hvor selskabet ikke har de væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (operationel leasing) indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Ydelserne indgår i posten andre eksterne omkostninger.

Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

### 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.

### 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 poster 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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

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 leasingydelser. Aktiverne indregnes med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Finansielt leasede aktiver	5 år	0 %

### Finansielle anlægsaktiver

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

Deposita indregnes til kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> (16 mdr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>2.560.970</b>	<b>1.709.499</b>
1 Personaleomkostninger	-1.915.329	-826.495
2 Af- og nedskrivninger	-22.950	-3.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>622.691</b>	<b>880.004</b>
Andre finansielle indtægter	14.444	5.382
Finansielle omkostninger	-330.345	-242.239
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>306.790</b>	<b>643.147</b>
3 Skat af årets resultat	-189.127	-151.462
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>117.663</b>	<b>491.685</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	117.663	491.685
<b>I ALT</b>	<b>117.663</b>	<b>491.685</b>

**Balance pr. 31/12 2016**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> (16 mdr.)
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt leasingaktiver	647.972	33.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>647.972</b>	<b>33.000</b>
Andre tilgodehavender, som er anlægsaktiver	30.120	15.120
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.120</b>	<b>15.120</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>678.092</b>	<b>48.120</b>
Varebeholdninger og ejendomme til videresalg	1.091.127	1.223.759
<b>Varebeholdninger ejendomme til videresalg i alt</b>	<b>1.091.127</b>	<b>1.223.759</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	115.969	42.464
Andre tilgodehavender	335.815	339.076
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>451.784</b>	<b>381.540</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.266</b>	<b>1.845.363</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.575.177</b>	<b>3.450.662</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.253.269</b>	<b>3.498.782</b>

**Balance pr. 31/12 2016**  
**Passiver**

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> <small>(16 mdr.)</small>
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	609.348	491.685
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>659.348</b>	<b>541.685</b>
3	Udskudt skat	120.773	1.320
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>120.773</b>	<b>1.320</b>
6	Anden langfristet gæld	367.814	1.124.890
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>367.814</b>	<b>1.124.890</b>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	165.108	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.716	394.162
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.498	805.726
	Anden gæld	682.012	630.999
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.105.334</b>	<b>1.830.887</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>1.473.148</b>	<b>2.955.777</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.253.269</b>	<b>3.498.782</b>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2014/2015</b> <small>(16 mdr.)</small>
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal ansatte i regnskabsåret	<b>5</b>	<b>3</b>
Gager og lønninger	1.872.272	826.495
Pensionsbidrag	23.853	0
Andre omkostninger til social sikring	19.204	0
	<b>1.915.329</b>	<b>826.495</b>
<b>Note 2 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum primo	36.000	0
Tilgang i året	637.922	36.000
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	673.922	36.000
Akkumulerede afskrivninger primo	3.000	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	22.950	3.000
Akkumulerede afskrivninger ultimo	25.950	3.000
<b>Bogført værdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>647.972</b>	<b>33.000</b>
<b>HERAF finansielt leasede aktiver</b>		
Anskaffelsessum primo	0	0
Tilgang i året	532.922	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	532.922	0
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	0	0
<b>Bogført værdi finansielt leasede aktiver</b>	<b>532.922</b>	<b>0</b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.950	3.000
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>22.950</b>	<b>3.000</b>

## NOTER

	<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> (16 mdr.)
<b>Note 3 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	69.674	150.142
Regulering af udskudt skat	<u>119.453</u>	<u>1.320</u>
	<b><u>189.127</u></b>	<b><u>151.462</u></b>
<b>Note 4 - Selskabskapital</b>		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.		
<b>Note 5 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	491.685	0
Årets resultat	<u>117.663</u>	<u>491.685</u>
	<b><u>609.348</u></b>	<b><u>491.685</u></b>
<b>Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld i alt	532.922	1.124.890
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-165.108</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld	<b><u>367.814</u></b>	<b><u>1.124.890</u></b>