

Faxe Bolig Invest ApS

Parkvej 2A
4640 Faxe

CVR.nr.: 36 39 82 21

ÅRSRAPPORT 2017

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. juni 2018

Henrik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	6.
Balance pr. 31/12 2017	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

Faxe Bolig Invest ApS
Parkvej 2A
4640 Faxe

CVR.nr.: 36 39 82 21

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 24/9 2014

Direktion

Henrik Jørgensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 3. juni 2018

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 for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Revisorbistand

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

Kraksa A/S - regnskab og rådgivning

Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	4.025.553	2.560.970
1 Personalemkostninger	-2.739.967	-1.915.329
Af- og nedskrivninger	-252.267	-22.950
Andre driftsomkostninger	-63.774	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	969.545	622.691
Andre finansielle indtægter	9.241	14.444
Finansielle omkostninger	-342.466	-330.345
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	636.320	306.790
2 Skat af årets resultat	-282.404	-189.127
ÅRETS RESULTAT	353.916	117.663
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	353.916	117.663
I ALT	353.916	117.663

Balance pr. 31/12 2017
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.398.299	647.972
Materielle anlægsaktiver i alt	1.398.299	647.972
Andre tilgodehavender, som er anlægsaktiver	186.891	30.120
Finansielle anlægsaktiver i alt	186.891	30.120
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.585.190	678.092
Varebeholdninger	0	1.091.127
Varebeholdninger i alt	0	1.091.127
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.163.986	115.969
Igangværende arbejder for fremmed regning	896.000	0
Andre tilgodehavender	363.075	335.815
Tilgodehavender i alt	2.423.061	451.784
Likvide beholdninger	1.157.080	32.266
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.580.141	1.575.177
AKTIVER I ALT	5.165.331	2.253.269

Balance pr. 31/12 2017
Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overført resultat	<u>963.263</u>	<u>609.348</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.013.263</u>	<u>659.348</u>
2 Udskudt skat	<u>255.227</u>	<u>120.773</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>255.227</u>	<u>120.773</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>725.933</u>	<u>367.814</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>725.933</u>	<u>367.814</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.365.757	165.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser	337.828	249.716
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.576	8.498
Anden gæld	<u>1.460.747</u>	<u>682.012</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.170.908</u>	<u>1.105.334</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>3.896.841</u>	<u>1.473.148</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.165.331</u>	<u>2.253.269</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 1 - Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>8</u>	<u>5</u>
Gager og lønninger	2.690.143	1.872.272
Pensionsbidrag	28.324	23.853
Andre omkostninger til social sikring	21.500	19.204
	<u>2.739.967</u>	<u>1.915.329</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	147.950	69.674
Regulering af udskudt skat	134.454	119.453
	<u>282.404</u>	<u>189.127</u>
Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	609.347	491.685
Årets resultat	353.916	117.663
	<u>963.263</u>	<u>609.348</u>
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	973.849	0
Finansiell leasing resterende ydelser	1.117.841	532.922
Gæld i alt	2.091.690	532.922
Kortfristet del (1. års afdrag)	-1.365.757	-165.108
Langfristet gæld	<u>725.933</u>	<u>367.814</u>

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter på i alt. Kr. 1.344.653, heraf skal betales i 2018 kr. 391.908.

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

NOTER

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

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.

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 driftsindtægter

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

NOTER

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 kontraktens løbetid. Ydelserne indgår i posten andre eksterne omkostninger.

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

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.

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 posteringer 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

NOTER

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita indregnes til kostpris.

NOTER

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 effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

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 æn-

NOTER

dringer 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.