



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FINANCIAL CAPITAL APS**  
**KLAMPENBORGVEJ 106B, 2800 KONGENS LYNGBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**  
**3. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. marts 2018

---

Phillip Dybbro Lundgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Financial Capital ApS Klampenborgvej 106B 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 36 41 21 19 Stiftet: 21. oktober 2014 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Phillip Dybbro Lundgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Østeraagade 12 9100 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Financial Capital 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2018

Direktion:

---

Phillip Dybbro Lundgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Financial Capital ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Financial Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aarhus, den 25. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32750

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med handel, investering og aktiebesiddelse samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed, herunder boligudlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er konstateret fejl til regnskabet 2016, og sammenligningstal er derfor rettet.

Manglende resultatført kursregulering af værdipapir.

Rettelse af fejlen har følgende akkumulerende virkning:

Årets resultat for 2016 er formindsket med 54 tkr.

Egenkapitalen primo 2017 er formindsket med 54 tkr.

Balancesummen pr. 31. december 2016 er formindsket med 54 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>34.586</b>	<b>-10.703</b>
Af- og nedskrivninger.....		-23.251	-23.251
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>11.335</b>	<b>-33.954</b>
Andre finansielle indtægter.....		49.464	15.879
Andre finansielle omkostninger.....		-55.876	-111.153
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.923</b>	<b>-129.228</b>
Skat af årets resultat.....	2	-6.232	23.243
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.309</b>	<b>-105.985</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.309	-105.985
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.309</b>	<b>-105.985</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		1.302.921	1.326.172
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.302.921</b>	<b>1.326.172</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		10.875	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.875</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.313.796</b>	<b>1.326.172</b>
Udskudte skatteaktiver.....		16.539	22.771
Tilgodehavende selskabsskat.....		334	791
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>16.873</b>	<b>23.562</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		126.033	389.566
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>126.033</b>	<b>389.566</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>549.138</b>	<b>272.761</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>692.044</b>	<b>685.889</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.005.840</b>	<b>2.012.061</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		43.932	45.240
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>93.932</b>	<b>95.240</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.057.000	1.057.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.057.000</b>	<b>1.057.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		4.424	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Anden gæld.....		835.484	837.921
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>854.908</b>	<b>859.821</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.911.908</b>	<b>1.916.821</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.005.840</b>	<b>2.012.061</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-472	
Regulering af udskudt skat.....	6.232	-22.771	
	<b>6.232</b>	<b>-23.243</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		1.351.360	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>1.351.360</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		25.188	
Årets afskrivninger .....		23.251	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>48.439</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>1.302.921</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Tilgang.....		10.875	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>10.875</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>10.875</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2016.....	50.000	99.106	149.106
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		-53.865	-53.865
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>45.241</b>	<b>95.241</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.309	-1.309
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>43.932</b>	<b>93.932</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.057.000	1.057.000	0	1.057.000	
	<b>1.057.000</b>	<b>1.057.000</b>	<b>0</b>	<b>1.057.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Huslejeforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 11 tkr. i opsigelsesperioden.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst ejerpantebrev nom. 15 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, bogført værdi 31. december 2017 på 1.057 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstituttet 1.057 tkr. er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger, bogført værdi 31. december 2017 på 1.303 tkr. med realkreditpantebrev på nom. 1.057 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Financial Capital ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Der er konstateret fejl til regnskabet 2016, og sammenligningstal er derfor rettet.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

I forbindelse med gennemgangen af regnskabet 2017 er der konstateret manglende resultatført kursregulering af værdipapir i 2016.

Sammenligningstal er rettet og fejlen har følgende akkumulerende virkning:

Årets resultat for 2016 er formindsket med 54 tkr.

Egenkapitalen primo 2017 er formindsket med 54 tkr.

Balancesummen pr. 31. december 2016 er formindsket med 54 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.