

Faxe Ejendomme II IVS

c/o Per Faxe
Svinggårdsvej 1
3100 Hornbæk

CVR-nr. 38498304

Årsrapport for 2018

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. maj 2019

Per Faxe
Dirigent

Faxe Ejendomme II IVS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Faxe Ejendomme II IVS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 1. maj 2019

Direktion

Per Faxe
Adm. direktør

Faxe Ejendomme II IVS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Faxe Ejendomme II IVS c/o Per Faxe Svinggårdsvej 1 3100 Hornbæk
CVR-nr.	38498304
Stiftelsesdato	15. marts 2017
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Per Faxe, Adm. direktør
Regnskabsassistance	AP-Proved ApS Rådgivning & mangement Registreret revisor - deponeret Lyngbækgårds Alle 10 2990 Nivå CVR-nr.: 36089377
Pengeinstitut	SparNord Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme og ejendomsudlejning, samt at yde konsulentassistance og rådgivning og hermed beskægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 46.944, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 9.111.135, og en egenkapital på kr. 1.959.597.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Faxe Ejendomme II IVS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Ejendomme er erhvervet sidste år og ombygget efterfølgende langt ind i indeværende år, hvorfor værdiansættelsen i indeværende år er lig kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Faxe Ejendomme II IVS

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		184.016	-80.317
Driftsresultat		184.016	-80.317
Andre finansielle indtægter	1	2.941	0
Finansielle omkostninger	2	-67.193	-31.795
Resultat før skat		119.764	-112.112
Skat af årets resultat	3	-72.820	24.665
Årets resultat		46.944	-87.447
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		46.944	-87.447
Resultatdisponering		46.944	-87.447

Faxe Ejendomme II IVS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.386.885	1.835.270
Materielle anlægsaktiver		6.386.885	1.835.270
Anlægsaktiver		6.386.885	1.835.270
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		521.430	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.597.973	0
Udsudte skatteaktiver		0	24.665
Andre tilgodehavender		4.935	240.246
Tilgodehavender		2.124.338	264.911
Likvide beholdninger		599.912	49.878
Omsætningsaktiver		2.724.250	314.789
Aktiver		9.111.135	2.150.059

Faxe Ejendomme II IVS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	100	100
Overført resultat	6	1.959.497	1.912.553
Egenkapital		1.959.597	1.912.653
Hensættelser til udskudt skat		48.155	0
Hensatte forpligtelser		48.155	0
Gæld til kreditinstitutter		5.566.003	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.566.003	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		250.125	0
Gæld til banker		349	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.986	8.836
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	228.570
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		812.920	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.537.380	237.406
Gældsforpligtelser		7.103.383	237.406
Passiver		9.111.135	2.150.059
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		
Nærtstående parter	11		

Noter

	2018	2017	
1. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	2.941	0	
	2.941	0	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-62.160	31.795	
Andre finansielle omkostninger	129.353	0	
	67.193	31.795	
3. Skat af årets resultat			
Hensat til udskudt skat, regulering	72.820	-24.665	
	72.820	-24.665	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	1.835.270	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.551.615	1.835.270	
Kostpris ultimo	6.386.885	1.835.270	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.386.885	1.835.270	
5. Virksomhedskapital			
Saldo primo	100	100	
Saldo ultimo	100	100	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
6. Overført resultat			
Saldo primo	1.912.553	0	
Årets tilgang	46.944	-87.447	
Driftstilskud fra moderselskab	0	2.000.000	
Saldo ultimo	1.959.497	1.912.553	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.816.128	250.125	4.565.503
	5.816.128	250.125	4.565.503

Noter

2018

2017

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Faxe Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har pantsat investeringsejendom op taget til DKK 6.386.885 til sikkerhed for realkreditfinansiering DKK

Der er ikke der ud over sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

10. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Faxe Ejendomme A/S
Hjemmehørende i Helsingør kommune

11. Nærtstående parter

Nærtstående parter

Faxe Ejendomme A/S
Svinggårdsvej 1
3100 Hornbæk
Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse

Øvrige nærtstående parter
Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Per Fax

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-385671733294
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 08:49:07
Underskrevet med NemID

Per Fax

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-385671733294
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 08:49:07
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a8b8ca1cPZly21725825

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.