

# Faxe Ejendomme II IVS

Svinggårdsvej 1  
3100 Hornbæk

CVR-nr. 38498304

## Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-03-2020

---

Per Faxe  
Dirigent

## Faxe Ejendomme II IVS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 15-03-2020

### **Direktion**

Per Faxe  
Adm. direktør

## Faxe Ejendomme II IVS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Faxe Ejendomme II IVS Svinggårdsvej 1 3100 Hornbæk
Telefon	49760110
E-mail	hm@faxeejendomme.dk
CVR-nr.	38498304
Stiftelsesdato	15-03-2017
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Per Faxe, Adm. direktør
<b>Regnskabsassistance</b>	AP-Proved ApS Rådgivning & management Registreret revisor - deponeret Lyngbækgårds Alle 10 2990 Nivå
Telefon	45 20920310
E-mail	ap@ap-proved.dk
Hjemmeside	www.ap-proved.dk
CVR-nr.	36089377
<b>Pengeinstitut</b>	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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 3.714.630, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 13.363.932, og en egenkapital på kr. 5.674.228.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Faxe Ejendomme II IVS for 2019 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.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelser.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

#### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i



### Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. 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.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### 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 for betalte acontoskatte.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>777.236</b>	<b>184.016</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.084.095	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.861.331</b>	<b>184.016</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		27.419	62.160
Andre finansielle indtægter		0	2.941
Finansielle omkostninger		-174.575	-129.353
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.714.175</b>	<b>119.764</b>
Skat af årets resultat		-999.545	-72.820
<b>Årets resultat</b>		<b>3.714.630</b>	<b>46.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.714.630	46.944
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.714.630</b>	<b>46.944</b>

Faxe Ejendomme II IVS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	10.879.627	6.386.885
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.879.627</b>	<b>6.386.885</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.879.627</b>	<b>6.386.885</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.512	521.430
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		794.409	1.597.972
Andre tilgodehavender		4.935	4.935
<b>Tilgodehavender</b>		<b>861.856</b>	<b>2.124.337</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.622.449</b>	<b>599.913</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.484.305</b>	<b>2.724.250</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.363.932</b>	<b>9.111.135</b>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	100	100
Reserve for iværksætterselskab		39.900	0
Overført resultat	4	5.634.228	1.959.497
<b>Egenkapital</b>		<b>5.674.228</b>	<b>1.959.597</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.009.266	48.155
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.009.266</b>	<b>48.155</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.339.572	5.566.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.339.572</b>	<b>5.566.003</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		258.074	250.125
Gæld til banker		0	349
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.897	473.986
Selskabsskat		38.434	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		863.461	812.920
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.340.866</b>	<b>1.537.380</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.680.438</b>	<b>7.103.383</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.363.932</b>	<b>9.111.135</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

	2019	2018	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	6.386.885	1.835.270	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	408.647	4.551.615	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.795.532</b>	<b>6.386.885</b>	
Årets opskrivninger	4.084.095	0	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.084.095</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.879.627</b>	<b>6.386.885</b>	
Ejendommen er opskrevet ud fra et afkastkrav på 7½%. Ejendommen forventes budgetmæssigt at give et bedre afkast i 2020.			
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	100	100	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.959.498	1.912.553	
Årets tilgang	3.714.630	46.944	
Overført til reserve for iværksætterselskab	-39.900	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.634.228</b>	<b>1.959.497</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	5.597.646	258.074	4.185.396
	<b>5.597.646</b>	<b>258.074</b>	<b>4.185.396</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			
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.			

## Noter

2019

2018

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har pantsat investeringsejendom op taget til DKK 10.879.627 til sikkerhed for realkreditfinansiering DKK 5.597.646,

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

### 8. 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

### 9. 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: 01-04-2020 kl.: 09:22:24  
Underskrevet med NemID

### Per Fax

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-385671733294  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2020 kl.: 09:22:24  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2005def7XYuS66351521

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](http://www.esignatur.dk).