

# FAB Invest ApS

Lindevej 4 B  
4780 Stege

CVR-nr. 38722735

## Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019  
(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2019



---

Ole Fabricius  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

**FAB Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for FAB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 30. november 2019

**Direktion**



Ole Fabricius  
Direktør

**FAB Invest ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i FAB Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FAB Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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.

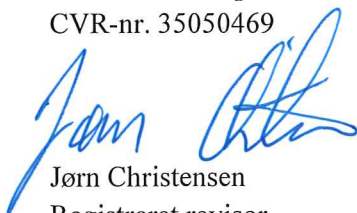
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, De 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.

Nakskov, den 30. november 2019

**AC Revision ApS**

CVR-nr. 35050469



Jørn Christensen  
Registreret revisor  
mne18323

**FAB Invest ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | FAB Invest ApS<br>Lindevej 4 B<br>4780 Stege                         |
| CVR-nr.              | 38722735   |
| Hjemsted             | Vordingborg  |
| Regnskabsår          | 1. juli 2018 - 30. juni 2019   |
| <b>Direktion</b>     | Ole Fabricius, Direktør  |
| <b>Revisor</b>       | AC Revision ApS<br>Vejlegade 41<br>4900 Nakskov<br>CVR-nr.: 35050469 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Handelsbanken  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 58.323, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 2.350.556, og en egenkapital på kr. 65.818.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for FAB Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2018/19 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 30%       |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **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.

#### **Egenkapital**

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

#### **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 acontoskatter.

#### **Anden gæld**

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

## FAB Invest ApS

### Resultatopgørelse

|   | Note | 2018/19<br>kr. | 2017/2018<br>kr. |
|---|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>140.470</b> | <b>46.155</b>    |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -37.570        | -34.439          |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>102.900</b> | <b>11.716</b>    |
| Finansielle omkostninger  |      | -39.962        | -54.222          |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>62.938</b>  | <b>-42.506</b>   |
| Skat af årets resultat  |      | -4.615         | 0                |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>58.323</b>  | <b>-42.506</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                  |
| Overført resultat   |      | 58.323         | -42.506          |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>58.323</b>  | <b>-42.506</b>   |

**FAB Invest ApS****Balance 30. juni 2018/19**

|                                 | Note | 2018/19<br>kr.   | 2017/2018<br>kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 2.232.432        | 2.119.756        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>2.232.432</u> | <u>2.119.756</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>2.232.432</u> | <u>2.119.756</u> |
| Andre tilgodehavender           |      | 3.457            | 10.738           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <u>3.457</u>     | <u>10.738</u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>114.667</u>   | <u>32.879</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <u>118.124</u>   | <u>43.617</u>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>2.350.556</u> | <u>2.163.373</u> |

FAB Invest ApS

Balance 30. juni 2018/19

|   | Note | 2018/19<br>kr.   | 2017/2018<br>kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  | 1    | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   | 2    | 15.817           | -42.506          |
| Kapitalkonto 1  |      | 1                | 0                |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>65.818</b>    | <b>7.494</b>     |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 4.615            | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>4.615</b>     | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 1.845.912        | 463.757          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>1.845.912</b> | <b>463.757</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 94.000           | 21.000           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 7.897            | 4.969            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 259.514          | 1.594.103        |
| Deposita  |      | 72.800           | 72.050           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>434.211</b>   | <b>1.692.122</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.280.123</b> | <b>2.155.879</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>2.350.556</b> | <b>2.163.373</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                  |                  |

**Noter**

|                              | 2018/19       | 2017/2018     |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Virksomhedskapital</b> |               |               |
| Saldo primo                  | 50.000        | 0             |
| Årets tilgang                | 0             | 50.000        |
| <b>Saldo ultimo</b>          | <b>50.000</b> | <b>50.000</b> |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overført resultat**

|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| Saldo primo         | -42.506       | 0              |
| Årets tilgang       | 58.323        | 0              |
| Årets afgang        | 0             | -42.506        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>15.817</b> | <b>-42.506</b> |

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.845.912             | 94.000                   | 1.473.280             |
|                                | <b>1.845.912</b>      | <b>94.000</b>            | <b>1.473.280</b>      |

**4. Eventualforpligtelser**

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 FAB Invest Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1960 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på 30. juni 2019 udgør i alt 2.232 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Handelsbanken er tinglyst ejerpantebreve på nom. 800 t.kr.