

FD Ejendomme ApS

Fladbjerggårdvej 9, 5250 Odense SV

CVR-nr. 10 76 83 49

**Årsrapport for perioden
1. January til 31. December 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. februar 2022

Martin Basso Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for FD Ejendomme 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. januar 2022

Direktion

Martin Basso Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i FD Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for FD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. januar 2022

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet
FD Ejendomme ApS
Fladbjerggårdvej 9
5250 Odense SV
CVR-nr.: 10 76 83 49
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Odense

Direktion
Martin Basso Olsen

Revisor
Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udvikling, udlejning og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2,381,124, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5,543,884.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2019/20
		kr.	t.kr. 18 mdr.
Bruttofortjeneste		1,677,428	2,310
Personaleomkostninger	1	0	-102
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1,677,428	2,208
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-137
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1,730,000	0
Resultat før finansielle poster		3,407,428	2,071
Andre finansielle omkostninger	2	-353,304	-847
Resultat før skat		3,054,124	1,224
Skat af årets resultat	3	-673,000	-270
Årets resultat		2,381,124	954
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2,381,124	954
		2,381,124	954

Balance 31. december

	Note	2021	2019/20
		kr.	t.kr. 18 mdr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	25,090,000	23,360
Materielle anlægsaktiver		25,090,000	23,360
Anlægsaktiver i alt		25,090,000	23,360
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		191,667	192
Periodeafgrænsningsposter		0	27
Tilgodehavender		191,667	219
Likvide beholdninger		2,097,082	1,197
Omsætningsaktiver i alt		2,288,749	1,416
Aktiver i alt		27,378,749	24,776

Balance 31. december

	Note	2021	2019/20
		kr.	t.kr. 18 mdr.
Passiver			
Selskabskapital		1,000,000	1,000
Overført resultat		4,543,884	2,163
Egenkapital		5,543,884	3,163
Hensættelse til udskudt skat		2,730,000	2,057
Hensatte forpligtelser i alt		2,730,000	2,057
Gæld til realkreditinstitutter		10,100,068	10,621
Langfristede gældsforpligtelser	5	10,100,068	10,621
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	524,000	524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15,000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		7,999,154	7,758
Anden gæld		313,310	475
Periodeafgrænsningsposter		153,333	153
Kortfristede gældsforpligtelser		9,004,797	8,935
Gældsforpligtelser i alt		19,104,865	19,556
Passiver i alt		27,378,749	24,776
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	1,000,000	2,162,760	3,162,760
Årets resultat	0	2,381,124	2,381,124
Egenkapital 31. december	1,000,000	4,543,884	5,543,884

Noter

	2021	2019/20
	kr.	t.kr. 18 mdr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	88
Pensioner	0	9
Andre omkostninger til social sikring	0	4
Andre personaleomkostninger	0	1
	0	102
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
2 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	158,060	71
Andre finansielle omkostninger	195,244	776
	353,304	847
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	673,000	270
	673,000	270

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	26,196,932
Kostpris 31. december	26,196,932
Værdireguleringer 1. januar	-2,836,932
Årets værdireguleringer	1,730,000
Værdireguleringer 31. december	-1,106,932
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25,090,000

Selskabets investeringsejendom består en 1 ejendom á 7.911 kvm beliggende i Odense. Investeringsejendommen er opskrevet i forhold til den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i den forventede lejeindtægt. Forventet drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31.12.2021 er der anvendt afkastkrav på 6,25%.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11,144,147	10,624,068	524,000	8,080,000
	11,144,147	10,624,068	524,000	8,080,000

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VB Ejendomsinvest af 2020 ApS (administrationsselskab). Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtelse pr. 31.12.2021 er oplyst i administrationsselskabet. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.700 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 25.090.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FD Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.