

**F.K. EJENDOMME ApS**

Thurøvej 2  
9500 Hobro

CVR-nummer 21032794

**Årsrapport**

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. oktober 2022



---

Frank Strand

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

F.K. EJENDOMME ApS

Thurøvej 2

9500 Hobro

E-mail:

fs@bilerne.com

Hjemstedskommune:

Mariagerfjord

CVR-nummer:

21032794

Regnskabsperiode:

1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Frank Strand

### Pengeinstitut

Sydbank

### Revisor

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab

Vesselbjergvej 3

8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen

Lone Mortensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for F.K. 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, 28. oktober 2022

Direktionen:



Frank Strand

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i F.K. EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F.K. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsten, 28. oktober 2022

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Peter I. Jensen  
Registreret revisor  
mne29432

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste formål har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom, udlejning og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021/22	2020/21
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>649.494</b>	<b>833</b>
1	Finansielle indtægter	11.759	21
	Finansielle omkostninger	-155.891	-199
	<b>Resultat før skat</b>	<b>505.362</b>	<b>655</b>
2	Skat af årets resultat	-108.977	-142
	<b>Årets resultat</b>	<b>396.385</b>	<b>513</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	250.000	300
	Overført resultat	146.385	213
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>396.385</b>	<b>513</b>
3	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Investeringsejendomme	8.500.000	8.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.758	494
	Periodeafgrænsningsposter	10.840	10
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.598</b>	<b>504</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>220.940</b>	<b>162</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>243.539</b>	<b>666</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.743.539</b>	<b>9.166</b>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
5	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.613.429	1.467
	Foreslået udbytte	250.000	300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.988.429</b>	<b>1.892</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.326.436	1.292
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.326.436</b>	<b>1.292</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.243.942	4.475
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	680.000	680
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	74.866	63
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.998.808</b>	<b>5.218</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	234.167	234
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Anden gæld	180.699	515
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>429.866</b>	<b>763</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.428.674</b>	<b>5.981</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.743.539</b>	<b>9.166</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	125	1.467	300	1.892
Udbetalt udbytte	0	0	-300	-300
Årets resultat	0	146	250	396
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.613</b>	<b>250</b>	<b>1.988</b>

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	11.759 21
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>11.759 21</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	74.866 63
	Regulering af udskudt skat	34.111 79
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>108.977 142</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktøren som er ulønnet.	
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris 1. juli	7.921.083 7.921
	Kostpris 30. juni	7.921.083 7.921
	Dagsværdiregulering 1. juli	578.917 379
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0 200
	Dagsværdireguleringer 30. juni	578.917 579
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.500.000 8.500</b>
<b>5</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.	
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.319.761 3.559

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

---

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for Automobilhuset Randers A/S' banklån, pr. 30. juni 2022 TDKK 9.673.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet FCJL Strand Holding Randers ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 4.980, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 8.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 8.500. Heraf er ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har endvidere afgiftspantebreve på i alt TDKK 417, som er i selskabets besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden og indregnes på forfaldsdato.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægt fratrukket omkostninger til drift af ejendommen samt andre eksterne omkostninger og med tillæg af dagsværdireguleringer er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til den enkelte ejendoms drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Selskabet har en ejendom beliggende i Hobro. Ejendommen er lejet ud til en automobilforretning og består således af udstilling, værksted samt administration.

I den afkastbaserede model er anvendt et forrentningskrav på 7%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 1,0 mio. DKK.

Ejendommen er af erhvervsmægler vurderet til TDKK 8.500.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.