



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **FS Invest ApS**

**Lundsberg Industrivej 29  
6200 Aabenraa**

**CVR-nr. 21 08 41 74**

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2021 til 30. april 2022  
(24. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. juni 2022

---

Mikkel Ebsen  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	8
Balance 30. april 2022	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for FS Invest 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. april 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 20. juni 2022

### Direktion

Mikkel Ebsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i FS Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FS Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aabenraa, den 20. juni 2022

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Olaf Krag HD/R  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne689

John Momme Lauritzen HD/R  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne27750

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 263.211, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.016.154.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Invest ApS for 2021/22 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme og administration mv.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 - 55 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

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 nettorealisationværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>477.585</b>	<b>427.475</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-188.435</u>	<u>-188.435</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>289.150</b>	<b>239.040</b>
Finansielle indtægter	1	87.942	138.458
Finansielle omkostninger	2	<u>-39.658</u>	<u>-50.624</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>337.434</b>	<b>326.874</b>
Skat af årets resultat		<u>-74.223</u>	<u>-71.901</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>263.211</u></b>	<b><u>254.973</u></b>
Overført resultat		<u>263.211</u>	<u>254.973</u>
		<b><u>263.211</u></b>	<b><u>254.973</u></b>

## Balance 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>6.274.813</u>	<u>6.414.794</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>6.274.813</u></b>	<b><u>6.414.794</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.274.813</u></b>	<b><u>6.414.794</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.033.861	3.994.161
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>0</u>	<u>86.359</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.033.861</u></b>	<b><u>4.080.520</u></b>
Værdipapirer		<u>95.611</u>	<u>112.064</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>95.611</u></b>	<b><u>112.064</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>77.592</u></b>	<b><u>58.310</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.207.064</u></b>	<b><u>4.250.894</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>9.481.877</u></u></b>	<b><u><u>10.665.688</u></u></b>

## Balance 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.891.154	4.627.943
<b>Egenkapital</b>		<b>5.016.154</b>	<b>4.752.943</b>
Hensættelse til udskudt skat		584.852	573.329
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>584.852</b>	<b>573.329</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.484.653	3.698.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.484.653</b>	<b>3.698.613</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	215.000	215.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.580	1.168.203
Anden gæld		62.888	148.850
Periodeafgrænsningsposter		93.750	93.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>396.218</b>	<b>1.640.803</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.880.871</b>	<b>5.339.416</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.481.877</b>	<b>10.665.688</b>

## Noter

### 1 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	86.206	82.557
Andre finansielle indtægter	1.736	55.901
	<u>87.942</u>	<u>138.458</u>

### 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	32.500
Andre finansielle omkostninger	39.658	18.124
	<u>39.658</u>	<u>50.624</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2021	9.363.775
Tilgang i årets løb	<u>48.454</u>
Kostpris 30. april 2022	<u>9.412.229</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	2.948.981
Årets afskrivninger	<u>188.435</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	<u>3.137.416</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b><u>6.274.813</u></b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>4 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede aktier</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-16.453</u>	<u>55.901</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>95.611</u>	<u>112.064</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.913.613</u>	<u>3.699.653</u>	<u>215.000</u>	<u>2.647.000</u>
	<u><b>3.913.613</b></u>	<u><b>3.699.653</b></u>	<u><b>215.000</b></u>	<u><b>2.647.000</b></u>

## 6 Eventualforpligtelser

Der er momsreguleringsforpligtelse på ombygningen af Lundbjerg Industrivej 27 & 29 på kr. 232.000.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ME Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 4.100, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør t.kr. 6.275.

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.

## Mikkel Smidt Ebsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-125879854093 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 13:54:19  
Underskrevet med NemID

## Olaf Krag

---

Som Revisor  
RID: 1154603796996 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 14:58:00  
Underskrevet med NemID

## John Momme Lauritzen

---

Som Revisor  
RID: 1237543147439 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 14:02:59  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Smidt Ebsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-125879854093 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 15:02:21  
Underskrevet med NemID

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).