



**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**

**Lundsbjerg Industrivej 29  
6200 Aabenraa**

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

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2022 til 30. april 2023  
(25. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. juni 2023

---

Allan Bengtsen  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<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 2022 - 30. april 2023	8
Balance 30. april 2023	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 14. juni 2023

**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 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 14. juni 2023

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 340.800, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 5.356.954.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Invest ApS for 2022/23 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 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 nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>505.368</b>	<b>477.585</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-188.435</u>	<u>-188.435</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>316.933</b>	<b>289.150</b>
Finansielle indtægter	1	140.493	87.942
Finansielle omkostninger	2	<u>-20.514</u>	<u>-39.658</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>436.912</b>	<b>337.434</b>
Skat af årets resultat		<u>-96.112</u>	<u>-74.223</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>340.800</u></b>	<b><u>263.211</u></b>
Overført resultat		<u>340.800</u>	<u>263.211</u>
		<b><u>340.800</u></b>	<b><u>263.211</u></b>

## Balance 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>6.086.378</u>	<u>6.274.813</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.086.378</b></u>	<u><b>6.274.813</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.086.378</b></u>	<u><b>6.274.813</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>3.097.101</u>	<u>3.033.861</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.097.101</b></u>	<u><b>3.033.861</b></u>
Værdipapirer		<u>97.433</u>	<u>95.611</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>97.433</b></u>	<u><b>95.611</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>290.213</b></u>	<u><b>77.592</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.484.747</b></u>	<u><b>3.207.064</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.571.125</b></u></u>	<u><u><b>9.481.877</b></u></u>

## Balance 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.231.954	4.891.154
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.356.954</u></b>	<b><u>5.016.154</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		607.154	584.852
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>607.154</u></b>	<b><u>584.852</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.271.188	3.484.653
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.271.188</u></b>	<b><u>3.484.653</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	215.000	215.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		12.079	72.468
Periodeafgrænsningsposter		93.750	93.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>335.829</u></b>	<b><u>396.218</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.607.017</u></b>	<b><u>3.880.871</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.571.125</u></b>	<b><u>9.481.877</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	136.524	86.206
Andre finansielle indtægter	<u>3.969</u>	<u>1.736</u>
	<b><u>140.493</u></b>	<b><u>87.942</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>20.514</u>	<u>39.658</u>
	<b><u>20.514</u></b>	<b><u>39.658</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. maj 2022		<u>9.412.229</u>
Kostpris 30. april 2023		<u>9.412.229</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022		3.137.416
Årets afskrivninger		<u>188.435</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2023		<u>3.325.851</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>		<b><u>6.086.378</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>4 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede aktier</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.822</u>	<u>-16.453</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>97.433</u>	<u>95.611</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. maj 2022	30. april 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.699.653</u>	<u>3.486.188</u>	<u>215.000</u>	<u>2.442.000</u>
	<u><b>3.699.653</b></u>	<u><b>3.486.188</b></u>	<u><b>215.000</b></u>	<u><b>2.442.000</b></u>

## 6 Eventualforpligtelser

Der er momsreguleringsforpligtelse på ombygningen af Lundbjerg Industrivej 27 & 29 på t.kr. 100.

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 2023 udgør t.kr. 6.086.

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 Ebsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Smidt Ebsen

Direktør

ID: fb85d502-c0f2-466a-8444-3a5f267bf88c

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 15:26:34

Underskrevet med MitID



## Olaf Krag

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carl Olaf Krag

Revisor

ID: 04c71d25-928c-4b89-8c06-e2bdda268945

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 16:13:43

Underskrevet med MitID



## John Momme Lauritzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Momme Lauritzen

Revisor

ID: 2523a3cd-1395-46a5-be3f-0fa5da404b9c

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 15:52:17

Underskrevet med MitID



## Allan Bengtsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Bengtsen

Dirigent

ID: 87c9f211-9db1-405a-b7c6-3f01907245ed

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 07:34:23

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 499a16npMpY250309049

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).