

## ÅRSRAPPORT 2022/23

### Ejendomsanpartsselskabet Fetus

Badensgade 13, 2  
2300 København S

CVR nr. 25108558

#### Indsender:

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 18. december 2023

#### Dirigent

Thea Utoft Høj Jensen

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	8
Balance pr. 30. juni 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Ejendomsanpartsselskabet Fetus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23.

Selskabets årsrapport for 2022/23 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 4. december 2023

## Direktion

Thea Utoft Høj Jensen

## Bestyrelse

Thea Utoft Høj Jensen

Gregers Utoft Høj Jensen

Lene Nygaard Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Ejendomsanpartsselskabet Fetus

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Fetus for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 4. december 2023

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Fetus for regnskabsåret 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen .

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendom og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 50 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

## 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	33.431	-30.130
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-76.467</u>	<u>-81.630</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>-43.036</u></b>	<b><u>-111.760</u></b>
Skat af årets resultat	<u>9.615</u>	<u>24.595</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-33.421</u></b>	<b><u>-87.165</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-33.421</u>	<u>-87.165</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-33.421</u></b>	<b><u>-87.165</u></b>



## Balance pr. 30. juni 2023

Note	2022/23	2021/22
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	5.994.173	6.063.071
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.994.173</b>	<b>6.063.071</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	4.000	3.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>3.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.998.173</b>	<b>6.066.071</b>
Skatteaktiv	102.587	93.118
Andre tilgodehavender	8.459	392
Periodeafgrænsningsposter	9.643	8.220
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>120.689</b>	<b>101.730</b>
Likvide beholdninger	193.900	224.328
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>193.900</b>	<b>224.328</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>314.589</b>	<b>326.058</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.312.762</b>	<b>6.392.129</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

Note	2022/23	2021/22
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	2.832.260	2.865.680
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.982.260</u></b>	<b><u>3.015.680</u></b>
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	1.214.000	1.094.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.910.583	2.064.790
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.124.583</u></b>	<b><u>3.158.790</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	160.974	157.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.303	35.353
Selskabsskat	0	14.355
Anden gæld	9.642	10.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>205.919</u></b>	<b><u>217.659</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>3.330.502</u></b>	<b><u>3.376.449</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.312.762</u></b>	<b><u>6.392.129</u></b>
2. Væsentlige aktiviteter		
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2022/23	2021/22
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	150.000	150.000
<b>Ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	2.865.681	2.952.845
Overført fra resultatdisponering	-33.421	-87.165
<b>Ultimo</b>	<b>2.832.260</b>	<b>2.865.680</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.982.260</b>	<b>3.015.680</b>

# Noter

---

## 1. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 1.295 efter 5 år.

## 2. Væsentlige aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje, administrere og udleje ejendommen matr.nr. 23-ao Sundbyvester, København, beliggende Badensgade 13, 2300 København S, der er opdelt i andelslejligheder.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 2.133, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 5.995.

## 4. Eventualposter

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

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.

## Thea Utoft Høj Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thea Utoft Høj Jensen  
Direktør  
ID: 0533461a-e906-4181-a880-c81e351ce845  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 15:28:22  
Underskrevet med MitID



## Thea Utoft Høj Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thea Utoft Høj Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 0533461a-e906-4181-a880-c81e351ce845  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 15:28:22  
Underskrevet med MitID



## Gregers Utoft Høj Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Gregers Utoft Høj Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 31a120a3-babd-4c0e-a0b2-7496b80a80c0  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 17:15:02  
Underskrevet med MitID



## Lene Nygaard Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lene Nygaard Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: cd8f9861-5301-4835-8a4c-af5f802d3628  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 09:28:50  
Underskrevet med MitID



## Tom Sønderup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tom Sønderup  
Revisor  
ID: f912a5ff-63ee-4054-bfe1-b6fe6350ab8a  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2023 kl.: 20:11:02  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5693e8pnyjy251409066

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).

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.

## Thea Utoft Høj Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thea Utoft Høj Jensen

Dirigent

ID: 0533461a-e906-4181-a880-c81e351ce845

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2023 kl.: 10:57:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5693e8pnyjy251409066

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).