

Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS

Hjemstedsadresse: Fabriksvej 28, 3000 Helsingør

CVR-nummer 25 47 28 29

Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023

Thomas Lyngby Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS Fabriksvej 28 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Thomas Lyngby Sørensen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea
Stiftelsesdato	1. januar 2000
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ejendoms-selskabet Fabriksvej 28 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 20. juni 2023

Direktion

Thomas Lyngby Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Helsingør, den 20. juni 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvej 28 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne 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, 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.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjenesten omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Flye Holding af 2018 ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt va-luarens/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den lø-bende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæg-gelse.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Flye Holding af 2018 ApS og aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	263.014	251.744
4+5	Afskrivninger	91.665	89.490
	Resultat af primær drift	171.349	162.254
1	Finansielle indtægter	10.916	10.157
2	Finansielle omkostninger	126.374	123.415
	Resultat før skat	55.891	48.996
3	Skat af årets resultat	12.292	10.776
	Årets resultat	43.599	38.220
	Resultatdisponering:		
	Overført til opskrivningshenlæggelse	-16.330	-16.330
	Overført til overført resultat	59.929	54.549
	Disponeret	43.599	38.219

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
4 Investeringsejendomme	3.470.890	3.561.145
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1.410
Materielle anlægsaktiver	3.470.890	3.562.555
Anlægsaktiver	3.470.890	3.562.555
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	283.807	255.248
Andre tilgodehavender	3.301	800.000
Tilgodehavender	287.108	1.055.248
Likvide beholdninger	1.196.609	150.207
Omsætningsaktiver	1.483.717	1.205.455
Aktiver i alt	4.954.607	4.768.010

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	856.164	872.494
Overført resultat	467.594	407.665
Egenkapital	1.448.758	1.405.159
Hensættelser til udskudt skat	197.470	199.410
Hensatte forpligtelser	197.470	199.410
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.190.226	3.067.525
Selskabsskat	32.108	12.232
Anden gæld	86.045	83.684
Kortfristet gæld	3.308.379	3.163.441
Gæld i alt	3.308.379	3.163.441
Passiver i alt	4.954.607	4.768.010

- 6 Personaleomkostninger
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	429.810	353.116	907.926
Opskrivningshenlæggelse	0	459.014	0	459.014
Årets resultat	0	-16.330	54.549	38.219
Egenkapital 31. december 2021	125.000	872.494	407.665	1.405.159
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	872.494	407.665	1.405.159
Opskrivningshenlæggelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	-16.330	59.929	43.599
Egenkapital 31. december 2022	125.000	856.164	467.594	1.448.758

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.916	10.157
	10.916	10.157
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	122.701	117.982
Renteomkostninger i øvrigt	3.673	5.433
	126.374	123.415
3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	14.232	12.232
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-1.940	-1.456
	12.292	10.776

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	4.421.668	4.421.668
Anskaffelsessum 31. december	4.421.668	4.421.668
Opskrivninger 1. januar	1.118.581	1.148.929
Årets opskrivninger	0	588.480
Afskrivninger 1. januar	0	597.891
Årets afskrivninger	20.937	20.937
Opskrivninger 31. december	1.097.644	1.118.581
Afskrivninger 1. januar	1.979.104	1.919.198
Årets afskrivninger	69.318	59.906
Afskrivninger 31. december	2.048.422	1.979.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.470.890	3.561.145
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	2.373.246	2.442.564
Skattemæssig effekt af årets bevægelser i opskrivningsreserven	-4.606	124.859
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	112.506	112.506
Anskaffelsessum 31. december	112.506	112.506
Afskrivninger 1. januar	111.096	102.449
Årets afskrivninger	1.410	8.647
Afskrivninger 31. december	112.506	111.096
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	1.410

Noter til årsregnskabet

6 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant i ejendommen Fabriksvej 28 for kr. 1 mio., for kassekredit max kr. 0,5 mio. i Flyes El-Service A/S, hvor indestående pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 2.013.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flye Holding af 2018 ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

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.

Thomas Lyngby Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lyngby Sørensen

Direktør

ID: 60ccf335-bf62-4600-b884-5fb14550632c

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 11:29:44

Underskrevet med MitID



Thomas Lyngby Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lyngby Sørensen

Dirigent

ID: 60ccf335-bf62-4600-b884-5fb14550632c

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 11:29:44

Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenn Erik Elmgren

Revisor

ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 11:51:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 688b7cwyQUU250256209

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.