

## **F. S. Ejendomme ApS**

Solvænget 132  
7470 Karup J

CVR-nr. 25 78 26 74

### **Årsrapport for 2022**

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2023

---

Frode Verner Siig  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for F. S. 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiks, den 21. juni 2023

### **Direktion**

Frode Verner Siig

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i F. S. Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for F. S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vildbjerg, den 21. juni 2023

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 65 84 32

Sonja Pedersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1036

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

F. S. Ejendomme ApS  
Solvænget 132  
7470 Karup J

CVR-nr.: 25 78 26 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. januar 2000

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemsted: Viborg

**Direktion**

Frode Verner Siig

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Pugdølsvænget 2  
7480 Vildbjerg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har primært bestået i udlejning af erhvervslokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F. S. Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### **Produktionsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer, skatter og afskrivninger.

#### **Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er affholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampanjer mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger på distributions- og salgsrelaterede aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration, herunderomkostninger til kontoromkostninger og anden rådgivning.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

Produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0-1.595 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 tkr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning tilimødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>229.409</b>	<b>344.846</b>
Administrationsomkostninger		-49.095	-21.927
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>180.314</b>	<b>322.919</b>
Andre driftsindtægter		0	1.139.617
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>180.314</b>	<b>1.462.536</b>
Finansielle omkostninger	1	-30.950	-60.503
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>149.364</b>	<b>1.402.033</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>149.364</b>	<b>1.402.033</b>
Skat af årets resultat		-105.623	-302.259
<b>Årets resultat</b>		<b>43.741</b>	<b>1.099.774</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.500.000	0
Overført resultat		-1.456.259	1.099.774
		<b>43.741</b>	<b>1.099.774</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.116.881	5.287.811
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		34.390	54.310
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.151.271</b>	<b>5.342.121</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.151.271</b>	<b>5.342.121</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.135	19.879
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.041	0
Andre tilgodehavender		7.434	7.434
Udskudt skatteaktiv		28.722	62.845
Periodeafgrænsningsposter		7.828	7.828
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.160</b>	<b>97.986</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>482.220</b>	<b>1.628.178</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>547.380</b>	<b>1.726.164</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.698.651</b>	<b>7.068.285</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.731.366	5.187.625
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.431.366</b>	<b>5.387.625</b>
Deposita		104.250	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>104.250</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	0	104.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.711	22.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.131.962
Gæld til associerede virksomheder		722	1.538
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.471
Skyldigt sambeskatningsbidrag		71.500	353.672
Anden gæld		31.725	37.339
Periodeafgrænsningsposter		28.377	25.964
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>163.035</b>	<b>1.680.660</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>267.285</b>	<b>1.680.660</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.698.651</b>	<b>7.068.285</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	5.187.625	0	5.387.625
Årets resultat	0	-1.456.259	1.500.000	43.741
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>3.731.366</b>	<b>1.500.000</b>	<b>5.431.366</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.950	11.188
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	1.537
Andre finansielle omkostninger	<u>25.000</u>	<u>47.778</u>
	<b><u>30.950</u></b>	<b><u>60.503</u></b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	<u>104.250</u>	<u>104.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>104.250</u></b>	<b><u>104.250</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet F.S. Holding Frederiks ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.