

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2019 - 31. december 2020**

**Fortress ApS**  
Nykøbingvej 64  
4840 Nørre Alslev

CVR nr. 26010861

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 14. juni 2021

**Dirigent**

Per Holm

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Fortress ApS.

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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20.

Selskabets årsrapport for 2019/20 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 14. juni 2021

## Direktion

Thomas Benedikt Willers-Madsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Fortress ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fortress ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 14. juni 2021

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

Dennis Cronbach  
statsautoriseret revisor  
mne32222

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fortress ApS for regnskabsåret 2019/20 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til udlejningsejendom.

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Finansielle poster**

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

## **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Tilgodehavender**

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

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## **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 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.

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.

## **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 31. december 2020

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste	-265.087	19.294
Andre finansielle indtægter	22.846	45.652
Øvrige finansielle omkostninger	-51.675	-26.955
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-293.916</b>	<b>37.991</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-293.916</b>	<b>37.991</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-293.916	37.991
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-293.916</b>	<b>37.991</b>



## Balance pr. 31. december 2020

Note	2019/20	2018/19
<b>AKTIVER</b>		
1. Investeringsejendomme	2.360.000	1.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.360.000</b>	<b>1.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.360.000</b>	<b>1.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.250	0
Andre tilgodehavender	237.724	256.932
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>242.974</b>	<b>256.932</b>
Likvide beholdninger	8.609	898.416
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>8.609</b>	<b>898.416</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>251.583</b>	<b>1.155.348</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.611.583</b>	<b>2.755.348</b>

## Balance pr. 31. december 2020

Note	2019/20	2018/19
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.233.615	1.514.351
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.358.615</u></b>	<b><u>1.639.351</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	727.064
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>727.064</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	0	82.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.834	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.227.115	0
Anden gæld	19	186.235
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	90.230
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.252.968</u></b>	<b><u>388.933</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>1.252.968</u></b>	<b><u>1.115.997</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.611.583</u></b>	<b><u>2.755.348</u></b>

2. Væsentlige aktiviteter
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4. Eventualposter
5. Dagsværdireguleringer

## Egenkapitalopgørelse

---

	2019/20	2018/19
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	1.514.352	1.292.760
Overført fra resultatdisponering	-293.916	37.991
Ændring i anvendt regnskabspraksis	13.179	183.600
<b>Ultimo</b>	<b>1.233.615</b>	<b>1.514.351</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.358.615</b>	<b>1.639.351</b>

# Noter

---

## 1. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2020 baseret på en afkastprocent på 7% i lighed med den anvendte afkastprocent i sidste regnskabsår.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -150 og t.kr. 190.

## 2. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at udleje ejendomme og værelser og andre beslægtede aktiviteter efter ledelsens skøn.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.276 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## 4. Eventualposter

Selskabet har et skattemæssigt underskud. Den udskudte skat, der knytter sig hertil er ikke aktiveret grundet usikkerhed om muligheden og tidspunktet for eventuel anvendelse heraf.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for alt mellemværende med pengeinstitutter.

## Noter

---

### Investerings- ejendomme

#### 5. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2020  
Dagsværdiniveau

2.360.000  
3

#### Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

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 Benedikt Willers-Madsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-965524353227  
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2021 kl.: 13:31:06  
Underskrevet med NemID

## Per Holm

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-628371135754  
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2021 kl.: 12:09:59  
Underskrevet med NemID

## Dennis Cronbach

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019904532  
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2021 kl.: 13:32:20  
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).

This document has esignatur Agreement-ID: 93c43f8YMN242512301