



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

FS INVEST, KOLDING APS
BAKKEGÅRDS ALLE 36, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. maj 2024

Frede Starup Sørensen

CVR-NR. 26 04 52 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | FS Invest, Kolding ApS c/o Frede Starup Sørensen Bakkegårds Alle 36 6000 Kolding |
| | CVR-nr.: 26 04 52 07 Stiftet: 1. maj 2001 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Frede Starup Sørensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for FS Invest, Kolding 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. maj 2024

Direktion:

Frede Starup Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i FS Invest, Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FS Invest, Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 væsentligt 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.

Kolding, den 22. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19692

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er formuepleje via investering i værdipapir og udlejning af ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 tkr. |
|---|------|-----------------|--------------|
| BRUTTOTAB | | -202.187 | -225 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | | -52.450 | -20 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -82.395 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -337.032 | -245 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 1.377.042 | 625 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | 1 | -92.028 | -1.357 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 947.982 | -977 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -212.428 | 212 |
| ÅRETS RESULTAT | | 735.554 | -765 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 1.500 |
| Overført resultat..... | | 735.554 | -2.265 |
| I ALT | | 735.554 | -765 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger..... | | 955.260 | 966 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 467.083 | 11 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 1.422.343 | 977 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.422.343 | 977 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 0 | 92 |
| Andre tilgodehavender..... | | 38.910 | 7 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 194 |
| Tilgodehavender..... | | 38.910 | 293 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | 4 | 11.042.882 | 13.286 |
| Værdipapirer og kapitalandele..... | | 11.042.882 | 13.286 |
| Likvide beholdninger..... | | 433.029 | 53 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 11.514.821 | 13.632 |
| AKTIVER..... | | 12.937.164 | 14.609 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2023 kr. | 2022 tkr. |
|---|------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital..... | | 375.000 | 375 |
| Overført resultat..... | | 3.642.596 | 2.907 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 1.500 |
| EGENKAPITAL..... | | 4.017.596 | 4.782 |
| Hensættelser til udskudt skat..... | | 24.383 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 24.383 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 140.895 | 367 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 18.000 | 18 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 8.655.296 | 9.381 |
| Selskabsskat..... | | 27.956 | 0 |
| Anden gæld..... | | 53.038 | 61 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 8.895.185 | 9.827 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 8.895.185 | 9.827 |
| PASSIVER..... | | 12.937.164 | 14.609 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 375.000 | 2.907.042 | 1.500.000 | 4.782.042 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 735.554 | | 735.554 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | -1.500.000 | -1.500.000 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 375.000 | 3.642.596 | 0 | 4.017.596 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 tkr. | Note |
|--|------------------------|---|------|
| Øvrige finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 89.104 | 83 | 1 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 2.924 | 1.274 | |
| | 92.028 | 1.357 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 96.441 | -105 | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 115.987 | -107 | |
| | 212.428 | -212 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 |
| | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 1.107.449 | 35.910 | |
| Tilgang..... | 0 | 475.000 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | 1.107.449 | 510.910 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | 141.449 | 24.938 | |
| Årets afskrivninger | 10.740 | 18.889 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | 152.189 | 43.827 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 955.260 | 467.083 | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | | |
| Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | Aktier | Obligationer | 4 |
| Dagsværdi 31. december 2023..... | 9.533.723 | 1.509.159 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 1.248.207 | -36.158 | |
| Eventualposter mv. | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Starup Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | |

NOTER

| | | | Note |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 6 |
| <p>Til sikkerhed for Thomsen Transport A/S' engagement med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution begrænset til 750.000 kr.</p> <p>Til sikkerhed for cerros Ejendomme ApS' engagement med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution.</p> | | | |
| | 2023 | 2022 | |
| Medarbejderforhold | | | 7 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FS Invest, Kolding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 50 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-5 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer kostpris.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.