

## FKU Ejendomme ApS

Byghøjvej 4  
5250 Odense SV

CVR nr. 28 10 97 41

## Årsrapport 2022

Godkendt på generalforsamlingen  
den 5. juli 2023



---

Jackie Bøllingtoft  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for FKU Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. juli 2023

Direktion



**Jackie Bøllingtoft**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i FKU Ejendomme ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FKU Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 5. juli 2023

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 17 87 10 80

Steen Søgård  
Registreret revisor  
mne6529

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

FKU Ejendomme ApS  
Byghøjvej 4  
5250 Odense SV

Telefon: 70 15 20 15

Telefax: 70 15 20 16

E-mail: jab@fku.dk

CVR-nr.: 28 10 97 41

Kommune: Odense

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jackie Bøllingtoft

**Pengeinstitut**

Nykredit Bank A/S  
Domkirkepladsen 1  
8100 Aarhus C

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at opkøbe, besidde og udleje erhvervsjendomme.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for FKU Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger ved udlejning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under a'contoskatteordningen 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 danske koncernforbundne virksomheder.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger er optaget til en revurderet aftalt fikseret værdi i henhold til en anpartsoverdragelsesaftale.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30-50 år	0-37 %

Småanskaffelser under kr. 31.000 indregnes i resultatopgørelsen.

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

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Egenkapital****Udbytte**

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

**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 a'contoskatter.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligati-  
onslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagel-  
sestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelses-  
tidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalin-  
teresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>778.085</b>	<b>796.110</b>
Afskrivninger.....	-265.833	-265.833
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>512.252</b>	<b>530.277</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	11.123
Andre finansielle omkostninger .....	-72.765	-61.447
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>439.487</b>	<b>479.953</b>
Beregnete skatter.....	-98.931	-103.902
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>340.556</b>	<b>376.051</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	340.556	376.051
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>340.556</b>	<b>376.051</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger.....	18.183.567	18.183.567
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>18.183.567</b>	<b>18.183.567</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>18.183.567</b>	<b>18.183.567</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	97.423
Andre tilgodehavender.....	463.754	89.425
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>463.754</b>	<b>186.848</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>463.754</b>	<b>186.848</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>18.647.321</b>	<b>18.370.415</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	250.000	250.000
Reserve for opskrivninger.....	8.577.393	10.000.911
Overført resultat.....	1.765.934	1.331.111
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>10.593.327</b>	<b>11.582.022</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	2.581.900	2.971.562
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.581.900</b>	<b>2.971.562</b>
Prioritetsgæld.....	2.949.994	3.123.611
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.783.880	0
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.733.874</b>	<b>3.123.611</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	184.550	227.785
Kreditinstitutter.....	68.887	28.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	91.001	88.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.783.880	0
Selskabsskat.....	113.676	123.033
Anden gæld.....	214.160	226.074
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	65.946	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>738.220</b>	<b>693.220</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>5.472.094</b>	<b>3.816.831</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>18.647.321</b>	<b>18.370.415</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	250.000	250.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	10.000.910	10.219.328
Årets opskrivning .....	207.350	207.350
Årets afskrivninger .....	-94.267	-94.267
Afgang i løbet af regnskabsåret .....	-1.536.600	-331.500
<b>Reserve for opskrivninger ultimo.....</b>	<b>8.577.393</b>	<b>10.000.911</b>
Overført resultat, primo .....	1.331.111	860.793
Årets resultat.....	340.556	376.051
Overførsel reserve for opskrivninger .....	94.267	94.267
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>1.765.934</b>	<b>1.331.111</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	0	100.000
Udloddet udbytte.....	0	-100.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>10.593.327</b>	<b>11.582.022</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.351.396	3.134.544	184.550	2.163.583
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.783.880	0	0
	<u>3.351.396</u>	<u>4.918.424</u>	<u>184.550</u>	<u>2.163.583</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Husleje forpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, JAB Holding ApS, CVR nr. 28 68 39 95, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, er der tinglyst pant i ejendom med nom. kr. 6.410.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med kr.18.183.567.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst pant i ovennævnte ejendom: Skadesløsbrev kr. 3.758.000 i ejendommen Vallensbæk, bogført værdi kr. 18.183.567.

5. juli 2023

SS/JPE/LB/2