

**O. Fønnesbæk Ejendomme ApS**  
**Nørregade 34, 6650 Brørup**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 28 89 07 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2023.

---

**Ole Fønnesbæk**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for O. Fonnesbæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 16. marts 2023

**Direktion**

Ole Fonnesbæk

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i O. Fønnesbæk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for O. Fønnesbæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Kolding, den 16. marts 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

O. Fønnesbæk Ejendomme ApS  
Nørregade 34  
6650 Brørup

CVR-nr.: 28 89 07 53  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
18. regnskabsår

**Direktion**

Ole Fønnesbæk, Rosenvænget 2, 6650 Brørup

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af bolig og erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 443.748 mod 440.614 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 277.074 mod 222.739 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>443.748</b>	<b>440.614</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.288	-111.619
<b>Driftsresultat</b>	<b>343.460</b>	<b>328.995</b>
Andre finansielle indtægter	20.726	13.474
1 Øvrige finansielle omkostninger	-54.008	-56.928
<b>Resultat før skat</b>	<b>310.178</b>	<b>285.541</b>
Skat af årets resultat	-33.104	-62.802
<b>Årets resultat</b>	<b>277.074</b>	<b>222.739</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	277.074	222.739
<b>Disponeret i alt</b>	<b>277.074</b>	<b>222.739</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.624.177	4.169.692
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.624.177</u>	<u>4.169.692</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.624.177</u></b>	<b><u>4.169.692</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.588	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.034.474	462.607
Tilgodehavender i alt	<u>1.079.062</u>	<u>462.607</u>
Likvide beholdninger	<u>218.376</u>	<u>251.182</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.297.438</u></b>	<b><u>713.789</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.921.615</u></b>	<b><u>4.883.481</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.149.498	1.872.424
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.274.498</b>	<b>1.997.424</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	31.472	77.788
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>31.472</b>	<b>77.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.196.537	2.323.538
	Deposita	142.410	159.710
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.338.947	2.483.248
2	Kortfristet del af langfristet gæld	127.001	125.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	28.745
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	639	25.477
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	79.420	77.462
	Anden gæld	59.638	57.346
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	276.698	325.021
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.615.645</b>	<b>2.808.269</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.921.615</b>	<b>4.883.481</b>
3	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
4	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.649.685	1.774.685
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>222.739</u>	<u>222.739</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.872.424	1.997.424
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>277.074</u>	<u>277.074</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>2.149.498</b></u>	<u><b>2.274.498</b></u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	43
Andre finansielle omkostninger	<u>54.008</u>	<u>56.885</u>
	<u><b>54.008</b></u>	<u><b>56.928</b></u>

## 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.323.538	127.001	2.196.537	1.699.699
Deposita	<u>142.410</u>	<u>0</u>	<u>142.410</u>	<u>142.410</u>
	<u><b>2.465.948</b></u>	<u><b>127.001</b></u>	<u><b>2.338.947</b></u>	<u><b>1.842.109</b></u>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.364 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.624 t.kr.

## 4. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med O. Fønnesbæk Holding ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 79 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for O. Fønnesbæk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes på et periodiseret grundlag.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler/ejendomme.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger 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 eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter O. Fønnesbæk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

## Ole Fønnesbæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Reenberg Eybye Fønnesbæk

Direktør

ID: d4589847-aceb-40c9-ac77-1a6bd971each

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 09:50:52

Underskrevet med MitID



## Ole Fønnesbæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Reenberg Eybye Fønnesbæk

Dirigent

ID: d4589847-aceb-40c9-ac77-1a6bd971each

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 09:50:52

Underskrevet med MitID



## Andy Philipp Gøttig

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Andy Philipp Gøttig

Revisor

ID: 40051948

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 07:50:59

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 39564cXQwq249623971

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).