



FH Ejendomsselskab Odense ApS

Adelgade 8, 2.
5000 Odense C
CVR-nr. 29214328

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.03.2024

Hans Flemming Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.09.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FH Ejendomsselskab Odense ApS

Adelgade 8, 2.

5000 Odense C

CVR-nr.: 29214328

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Direktion

Hans Flemming Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for FH Ejendomsselskab Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.03.2024

Direktion

Hans Flemming Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i FH Ejendomsselskab Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FH Ejendomsselskab Odense ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 21.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom med henblik på udlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markeds aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 293 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

Ejendommen er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 13% (30.09.2022: 12%).

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		924.591	654.811
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		119.608	21.814
Personaleomkostninger	2	(365.691)	(364.114)
Driftsresultat		678.508	312.511
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.428	16.513
Andre finansielle indtægter		0	16.978
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(34.122)	(15.859)
Andre finansielle omkostninger		(156.786)	(163.567)
Resultat før skat		492.028	166.576
Skat af årets resultat	3	(113.897)	(128.546)
Årets resultat		378.131	38.030
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		378.131	38.030
Resultatdisponering		378.131	38.030

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		6.423.454	6.303.846
Materielle aktiver	4	6.423.454	6.303.846
Anlægsaktiver		6.423.454	6.303.846
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		175.833	409.038
Igangværende arbejder for fremmed regning		16.536	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		422.279	415.940
Andre tilgodehavender		24.000	24.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.329	96.805
Periodeafgrænsningsposter		2.260	0
Tilgodehavender		651.237	945.783
Likvide beholdninger		262.258	52.699
Omsætningsaktiver		913.495	998.482
Aktiver		7.336.949	7.302.328

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.883.133	1.505.002
Egenkapital		2.008.133	1.630.002
Udskudt skat		349.577	225.351
Hensatte forpligtelser		349.577	225.351
Gæld til realkreditinstitutter		2.921.429	3.204.875
Deposita		488.420	473.700
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.409.849	3.678.575
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	289.157	290.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.844	78.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		797.977	870.055
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.353	9.387
Anden gæld		152.276	259.111
Periodeafgrænsningsposter		247.783	260.810
Kortfristede gældsforpligtelser		1.569.390	1.768.400
Gældsforpligtelser		4.979.239	5.446.975
Passiver		7.336.949	7.302.328
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.505.002	1.630.002
Årets resultat	0	378.131	378.131
Egenkapital ultimo	125.000	1.883.133	2.008.133

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er pr. 30.09.2023 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. En ændring af afkastkravet med (+/- 0,5%) vil have en effekt på hhv. (293) t.kr. og 317 t.kr.

2 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	358.864	358.864
Andre omkostninger til social sikring	6.827	5.250
	365.691	364.114
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	(10.329)	(66.730)
Ændring af udskudt skat	124.226	195.276
	113.897	128.546

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	11.856.511
Kostpris ultimo	11.856.511
Dagsværdireguleringer primo	(5.552.665)
Årets dagsværdireguleringer	119.608
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.433.057)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.423.454

Selskabets investeringsejendom er beliggende på lejet grund og består af 1 erhvervsejendom på i alt 3.390 m² fordelt på 7 lejemål. Investeringsejendommen er beliggende i Odense. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 13% pr. 30.09.2023 (12% pt. 30.09.2022).

Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 1.895 kr./m²

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Derudover korrigeres der for, at ejendommen er placeret på lejet grund, samt at restløbetiden på lejemålet er lang.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 12%.

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsm æssig værdi	Regulering før skat
14,00%	5.857.493	6.423.454	-565.961
13,50%	6.129.993	6.423.454	-293.461
13,00%	6.423.454	6.423.454	0
12,50%	6.740.392	6.423.454	316.938
12,00%	7.083.742	6.423.454	660.288

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	289.157	290.545	2.921.429	1.663.148
Deposita	0	0	488.420	0
	289.157	290.545	3.409.849	1.663.148

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Flemming Hansen Odense Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendom. Gæld til realkreditinstitutter udgør 3.211 t.kr. pr. 30.09.2023. Regnskabsmæssige værdi af investeringsejendom udgør 6.423 t.kr. pr. 30.09.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.