



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

F.I.E. INVEST APS
BELLEVUEVEJ 1, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2024

Carsten Lund

CVR-NR. 29 52 69 90

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.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	F.I.E. Invest ApS Bellevuevej 1 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 52 69 90 Stiftet: 28. april 2006 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Lund
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for F.I.E. Invest 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.

Vejle, den 8. april 2024

Direktion:

Carsten Lund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i F.I.E. Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F.I.E. Invest 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.

Vejle, den 8. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme samt drift af padelbane.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi på tidspunktet for overførslen til domicilejendom er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opført og driver nu en padelbane fra selskabets ejendom, hvorfor ejendommen ikke længere opfylder kriterierne for at være klassificeret som en investeringsejendom. Ejendommen er derfor i regnskabsåret omklassificeret til en domicilejendom, der behandles efter de generelle regler for materielle anlægsaktiver.

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen reetables via kommende års indtjening eller tilførsel af kapital.

Selskabets reelle ejer har igennem tilknyttet virksomhed afgivet tilbagetrædelseserklæring på ethvert tilgodehavende over for selskabets øvrige kreditorer samt har afgivet støtteerklæring, hvor der er givet tilsagn om lån eller kapitaltilskud hvis behov. Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

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 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		60.215	185.821
Af- og nedskrivninger.....		-140.173	-80.132
Andre driftsomkostninger.....		0	-287.395
DRIFTSRESULTAT		-79.958	-181.706
Andre finansielle indtægter.....		845	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-354.406	-223.317
RESULTAT FØR SKAT		-433.519	-405.023
Skat af årets resultat.....	2	95.305	84.881
ÅRETS RESULTAT		-338.214	-320.142
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-338.214	-320.142
I ALT		-338.214	-320.142

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		5.068.737	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		987.270	201.300
Investeringsjendomme.....		0	5.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.056.007	5.301.300
ANLÆGSAKTIVER.....		6.056.007	5.301.300
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		55.512	29.551
Andre tilgodehavender.....		171.729	88.163
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		162.116	129.734
Periodeafgrænsningsposter.....		0	17.598
Tilgodehavender.....		389.357	265.046
Likvide beholdninger.....		1.784	1.524.169
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		391.141	1.789.215
AKTIVER.....		6.447.148	7.090.515

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-437.488	-99.274
EGENKAPITAL.....		-312.488	25.726
Hensættelse til udskudt skat.....		346.476	279.665
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		346.476	279.665
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.653.512	1.701.444
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.369.732	4.790.506
Deposita.....		107.794	97.894
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	6.131.038	6.589.844
Gæld til realkreditinstitutter.....		76.305	106.457
Gæld til pengeinstitutter.....		155.205	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.419	9.000
Anden gæld.....		0	52.098
Periodeafgrænsningsposter.....		37.193	27.725
Kortfristede gældsforpligtelser.....		282.122	195.280
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.413.160	6.785.124
PASSIVER.....		6.447.148	7.090.515
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	-99.274	25.726
Forslag til resultatdisponering.....		-338.214	-338.214
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	-437.488	-312.488

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	279.226	200.173	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	75.180	23.144			
	354.406	223.317			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-162.116	-129.734	2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	4.224			
Regulering af udskudt skat.....	66.811	40.629			
	-95.305	-84.881			
Materielle anlægsaktiver					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3		
	Grunde og bygninger		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2023.....	0	400.660	6.852.311		
Overførsel.....	5.100.000	0	-6.852.311		
Tilgang.....	0	894.880	0		
Kostpris 31. december 2023.....	5.100.000	1.295.540	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0	199.360	0		
Årets afskrivninger	31.263	108.910	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	31.263	308.270	0		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.	0	0	-1.752.311		
Overførsel.....	0	0	1.752.311		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	0	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	5.068.737	987.270	0		
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.729.817	76.305	1.318.677	1.807.901	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.369.732	0	4.369.732	4.790.506	
Deposita.....	107.794	0	107.794	97.894	
	6.207.343	76.305	5.796.203	6.696.301	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Lund Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, 1.730 tkr., er der afgivet et ejerpantebrev på nom. 3.099 tkr. i grunde og bygninger og realkreditpantebrev på nom. 2.101 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.069 tkr.

Forudsætninger for fortsat drift

7

Årets resultat udviser et underskud på -338 tkr. for 2023, og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2022 negativ med 312 tkr. Ledelsens forventer, at den tabte selskabskapital reetables via kommende års indtjening eller tilførsel af kapital.

Moderselskabet Carsten Lund Holding ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets kreditorer vedrørende det til en hver tid værende skyldige beløb til moderselskabet. Beløbet udgør 4.370 tkr. pr balancedagen.

Moderselskabet Carsten Lund Holding ApS har afgivet støtteerklæring, hvori moderselskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets pr. balancedagen kendte forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift indenfor rammerne af almindelig drift i regnskabsåret 2024. Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

8

Ejendommens dagsværdi på tidspunktet for overførslen til domicilejendom er fastlagt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 661 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,8 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 200 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 9 % er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed i Jelling.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 9 %. Ved ændring af afkastkravet med en halv procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 8,5 %: 5.421 tkr.

Afkastkrav på 9,5 %: 4.851 tkr.

NOTER

	2023	2022	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for F.I.E. Invest 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.

Selskabet har i regnskabsåret opført og driver nu en padelbane fra selskabets ejendom, hvorfor ejendommen ikke længere opfylder kriterierne for at være klassificeret som en investeringsejendom. Ejendommen er derfor i regnskabsåret omklassificeret til en domicilejendom, der behandles efter de generelle regler for materielle anlægsaktiver.

Sammenligningstal

Tidligere år var gæld til tilknyttede virksomheder præsenteret som kortfristede gældsforpligtelser. Dette præsenteres nu under langfristede gældsforpligtelser. Der er sket tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har ingen effekt på årets resultat, samlet balancesum og egenkapital.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, 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. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettosalgspris 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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.