

**FM Ejendomme ApS**  
**Værkstedsvvej 4, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 30 69 24 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023.

---

**Flemming Ingemann Madsen**  
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 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for FM 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.

Kolding, den 6. juli 2023

**Direktion**

Flemming Ingemann Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i FM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FM 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 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 6. juli 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

FM Ejendomme ApS  
Værkstedsvej 4  
6000 Kolding

CVR-nr.: 30 69 24 89

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Flemming Ingemann Madsen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i administration og udlejning af fast ejendom til erhverv.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 434.103 kr. mod 333.402 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 204.958 kr. mod 153.706 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for FM 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>434.103</b>	<b>333.402</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.442	-74.352
<b>Driftsresultat</b>	<b>347.661</b>	<b>259.050</b>
Andre finansielle indtægter	0	12.432
Øvrige finansielle omkostninger	-86.192	-74.311
<b>Resultat før skat</b>	<b>261.469</b>	<b>197.171</b>
Skat af årets resultat	-56.511	-43.465
<b>Årets resultat</b>	<b>204.958</b>	<b>153.706</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	204.958	153.706
<b>Disponeret i alt</b>	<b>204.958</b>	<b>153.706</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	7.333.485	7.419.927
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.333.485</u>	<u>7.419.927</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.333.485</u></b>	<b><u>7.419.927</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	217.001	382.205
Tilgodehavender i alt	<u>217.001</u>	<u>382.205</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>217.001</u></b>	<b><u>382.205</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.550.486</u></b>	<b><u>7.802.132</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	3.195.363	2.990.405
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>3.320.363</b></u>	<u><b>3.115.405</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	839.372	782.861
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>839.372</b></u>	<u><b>782.861</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.639.650	2.749.073
	Deposita	19.110	19.110
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	572.355	575.053
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.231.115</u>	<u>3.343.236</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	124.176	163.030
	Gæld til pengeinstitutter	-29.660	1.312
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.988	387.677
	Anden gæld	24.132	8.611
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>159.636</u>	<u>560.630</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>3.390.751</b></u>	<u><b>3.903.866</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>7.550.486</b></u>	<u><b>7.802.132</b></u>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	7.927.850	7.323.347
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>604.503</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>7.927.850</u></b>	<b><u>7.927.850</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-507.923	-433.575
Årets afskrivninger	<u>-86.442</u>	<u>-74.348</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-594.365</u></b>	<b><u>-507.923</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>7.333.485</u></b>	<b><u>7.419.927</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	2.990.405	2.836.699
Årets overførte overskud eller underskud	<u>204.958</u>	<u>153.706</u>
	<b><u>3.195.363</u></b>	<b><u>2.990.405</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.763.826	2.912.103
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-124.176</u>	<u>-163.030</u>
	<b><u>2.639.650</u></b>	<b><u>2.749.073</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.208.178</u>	<u>1.886.485</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.861 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.333 t.kr.		

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Bæk & Madsen ApS' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2022 i alt 520 t.kr.

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.

## Flemming Ingemann Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Ingemann Madsen

Direktør

ID: 48fdb1a2-ee33-4bf4-a464-ffd1419cdbcb

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 14:47:05

Underskrevet med MitID



## Flemming Ingemann Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Ingemann Madsen

Dirigent

ID: 48fdb1a2-ee33-4bf4-a464-ffd1419cdbcb

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 14:47:05

Underskrevet med MitID



## Jørn Dam Jensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jørn Dam Jensen

Revisor

På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...

ID: 1255008299560

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 07-07-2023 kl.: 14:50:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 927c17gHPXh250412396

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).