

## **F. S. Ejendomme 2 ApS**

Solvænget 132  
7470 Karup J

CVR-nr. 31 43 15 30

### **Årsrapport for 2022**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2023

---

Frode Verner Siig  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for F. S. Ejendomme 2 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiks, den 21. juni 2023

### **Direktion**

Frode Verner Siig

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i F. S. Ejendomme 2 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for F. S. Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vildbjerg, den 21. juni 2023

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 65 84 32

Sonja Pedersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1036

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

F. S. Ejendomme 2 ApS  
Solvænget 132  
7470 Karup J

CVR-nr.: 31 43 15 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 18. maj 2008

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Frode Verner Siig

### Revisor

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Pugdølsvænget 2  
7480 Vildbjerg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har primært bestået i udlejning af erhvervslokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F. S. Ejendomme 2 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### **Produktionsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer, skatter og afskrivninger.

#### **Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er affholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampanjer mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger på distributions- og salgsrelaterede aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksom- heder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgø- relsen 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 tkr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforring- else, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>87.242</b>	<b>216.562</b>
Distributionsomkostninger		-10.000	0
Administrationsomkostninger		-38.744	-15.170
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>38.498</b>	<b>201.392</b>
Andre driftsindtægter		1.618.213	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.656.711</b>	<b>201.392</b>
Finansielle omkostninger	2	-19.425	-21.407
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.637.286</b>	<b>179.985</b>
Skat af årets resultat		-329.398	-39.582
<b>Årets resultat</b>		<b>1.307.888</b>	<b>140.403</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		400.000	0
Ekstraordinært udbytte		1.800.000	0
Overført resultat		-892.112	140.403
		<b>1.307.888</b>	<b>140.403</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	3.323.926
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.323.926</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>3.323.926</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	44.283
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.635
Andre tilgodehavender		0	253
Selskabsskat		341.000	0
Tilgodehavende moms og afgifter		3.769	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.578
<b>Tilgodehavender</b>		<b>344.769</b>	<b>54.749</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>785.311</b>	<b>165.817</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.130.080</b>	<b>220.566</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.130.080</b>	<b>3.544.492</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		29.530	921.641
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>554.530</b>	<b>1.046.641</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	223.924
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>223.924</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.077.797
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>0</b>	<b>2.077.797</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.041	73.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.187	17.938
Skyldigt sambeskatningsbidrag		553.322	26.840
Anden gæld		0	78.152
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>575.550</b>	<b>196.130</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>575.550</b>	<b>2.273.927</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.130.080</b>	<b>3.544.492</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	921.642	0	0	1.046.642
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Årets resultat	0	-892.112	400.000	1.800.000	1.307.888
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>29.530</b>	<b>400.000</b>	<b>0</b>	<b>554.530</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af ejendom	1.618.213	0
	<b><u>1.618.213</u></b>	<b><u>0</u></b>

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.966	20.919
Andre finansielle omkostninger	8.459	488
	<b><u>19.425</u></b>	<b><u>21.407</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2022	<u>Gæld</u> 31. december 2022	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.077.797	1.041	1.041	0
Deposita	73.200	0	0	0
	<b><u>2.150.997</u></b>	<b><u>1.041</u></b>	<b><u>1.041</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet F.S. Holding Frederiks ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.