

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

## F.H. Ejendomme ApS

Skæring Skolevej 141, 8250 Egå

CVR-nr. 31 49 75 23

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2024

\_\_\_\_\_  
Kim Olesen  
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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for F.H. Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 7. maj 2024

### Direktion

Kim Olesen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i F.H. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for F.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 vores 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 revisors 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.

Aarhus, den 7. maj 2024

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

F.H. Ejendomme ApS  
Skæring Skolevej 141  
8250 Egå

CVR-nr.: 31 49 75 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Kim Olesen, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsbesiddelse, udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 369.634, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.900.534.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.H. Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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 periodiserede lejeindtægter, med fradrag af driftsomkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indtægtsføres i de perioder, som de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder 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 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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>307.829</b>	<b>323.029</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-700.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-392.171</b>	<b>323.029</b>
Finansielle indtægter	2	297	0
Finansielle omkostninger	3	-82.018	-86.221
<b>Resultat før skat</b>		<b>-473.892</b>	<b>236.808</b>
Skat af årets resultat	4	104.258	-52.096
<b>Årets resultat</b>		<b>-369.634</b>	<b>184.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-369.634	184.712
		<b>-369.634</b>	<b>184.712</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	4.600.000	5.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.600.000</b>	<b>5.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.600.000</b>	<b>5.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.753.601	2.523.343
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.753.601</b>	<b>2.523.343</b>
Værdipapirer		133.221	139.084
<b>Værdipapirer</b>		<b>133.221</b>	<b>139.084</b>
Likvide beholdninger		49.242	245.167
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.936.064</b>	<b>2.907.594</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.536.064</b>	<b>8.207.594</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.775.534	4.145.168
<b>Egenkapital</b>		<b>3.900.534</b>	<b>4.270.168</b>
Hensættelse til udskudt skat		296.587	450.587
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>296.587</b>	<b>450.587</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.954.204	3.091.921
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.954.204</b>	<b>3.091.921</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	140.500	139.782
Modtagne forudbetalinger fra kunder		114.911	114.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.198	41.295
Anden gæld		111.130	98.930
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>384.739</b>	<b>394.918</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.338.943</b>	<b>3.486.839</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.536.064</b>	<b>8.207.594</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	4.145.168	4.270.168
Årets resultat	0	-369.634	-369.634
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>3.775.534</b>	<b>3.900.534</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>297</u>	<u>0</u>
	<b><u>297</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	76.155	80.574
Kursreguleringer omkostninger	<u>5.863</u>	<u>5.647</u>
	<b><u>82.018</u></b>	<b><u>86.221</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	49.742	52.096
Årets udskudte skat	<u>-154.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-104.258</u></b>	<b><u>52.096</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	3.190.170
Kostpris 31. december 2023	3.190.170
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.109.830
Årets værdireguleringer	-700.000
Værdireguleringer 31. december 2023	1.409.830
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>4.600.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	4.983.333	4.600.000	4.271.428
Ændring i dagsværdi	383.333	0	-328.572



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.231.703	3.094.704	140.500	2.376.375
	<b>3.231.703</b>	<b>3.094.704</b>	<b>140.500</b>	<b>2.376.375</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FBO Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.095, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 4.600.

### 9 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	5.300.000	5.300.000
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-700.000	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	4.600.000	5.300.000

#### Værdipapirer

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	139.084	144.731
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-5.863	-5.647
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	133.221	139.084

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Kim Olesen**

Direktør

Serienummer: c30c8599-75de-4683-9d26-c64fb5c53c8c

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-12 09:37:24 UTC



**Thomas Rosendahl Kroghede**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0452bdf5-9a4e-4048-bf37-7065850cb4b0

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-05-13 06:13:00 UTC



**Kim Olesen**

Dirigent

Serienummer: c30c8599-75de-4683-9d26-c64fb5c53c8c

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-13 11:32:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: U2KQN-VZF88-V4QSH-CUE5Q-BTWBD-7GX1H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**