



FHR 4 ApS

Havnen 5
8700 Horsens
CVR-nr. 31862582

Årsrapport 01.05.2023 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.03.2024

Morten Fagerlund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FHR 4 ApS

Havnen 5

8700 Horsens

CVR-nr.: 31862582

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.05.2023 - 31.12.2023

Direktion

Michael Storgaard, direktør

Flemming Helge Rasmussen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2023 - 31.12.2023 for FHR 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26.03.2024

Direktion

Michael Storgaard
direktør

Flemming Helge Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FHR 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FHR 4 ApS for regnskabsåret 01.05.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Tækker Nørgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40049

Anders Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47818

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom med henblik på efterfølgende udvikling, opførelse og salg af byggerier på ejendommene, samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsåret til kalenderåret og denne årsrapport vedrører omlægningsåret dækkende perioden 1. maj til 31. december 2023.

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 268.561, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 38.416.116.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til omtalen i årsrapportens note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		338.031	422.757
Andre finansielle indtægter		23.536	5.701
Andre finansielle omkostninger		0	(2.749)
Resultat før skat		361.567	425.709
Skat af årets resultat	2	(93.006)	(93.654)
Årets resultat		268.561	332.055
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		268.561	332.055
Resultatdisponering		268.561	332.055

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		45.028.752	44.949.002
Materielle aktiver	3	45.028.752	44.949.002
Anlægsaktiver		45.028.752	44.949.002
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		170.000	0
Tilgodehavender		170.000	0
Likvide beholdninger		1.210.814	1.156.255
Omsætningsaktiver		1.380.814	1.156.255
Aktiver		46.409.566	46.105.257

Passiver

	Note	2023 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		38.316.116	38.047.555
Egenkapital		38.416.116	38.147.555
Udskudt skat		7.674.276	7.674.276
Hensatte forpligtelser		7.674.276	7.674.276
Skyldige sambeskatningsbidrag		79.545	93.654
Langfristede gældsforpligtelser	4	79.545	93.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.354	21.441
Skyldige sambeskatningsbidrag		172.436	65.321
Anden gæld		45.839	103.010
Kortfristede gældsforpligtelser		239.629	189.772
Gældsforpligtelser		319.174	283.426
Passiver		46.409.566	46.105.257
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	38.047.555	38.147.555
Årets resultat	0	268.561	268.561
Egenkapital ultimo	100.000	38.316.116	38.416.116

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom består af et grundareal på ca. 5000 m², som forventes udviklet over den kommende årrække, når der efter ledelsens forventning vedtages en lokalplan i 2024.

Den regnskabsmæssige værdi er fastlagt på baggrund af følgende forudsætninger:

- Området vil være en del af en lokalplan, som ledelsen forventer bliver vedtaget i 2024. Dette er dog uden for ledelsens indflydelse.
- Baseret på rammelokalplanen forventes en bebyggelsesprocent på 200%
- Der forventes en fordeling af de samlede byggeretsmeter på 80% til private boliger og 20% til almene boliger. Denne fordeling er ligeledes baseret på bestemmelserne i rammelokalplanen.
- Det forventes at opnå en pris pr. M² på 8.000 kr. for private boliger og 3.500 kr. for almene boliger
- Ledelse forventer at kunne erhverve et tilstødende areal, som er nødvendigt for at kunne realisere de forventede bebyggelsesprocenter.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendommen, herunder særligt følgende forudsætninger:

- Vedtagelse af lokalplanen samt bestemmelserne heri, herunder bebyggelsesprocent samt fordelingen mellem private og almene boliger.
- Uligheden for at kunne erhverve det tilstødende areal, hvilket der ikke er en bindende option til på balancedagen
- Priserne som er mulige at realisere for hhv. private og almene boliger.

Ud over at basere sig på de konkrete forudsætninger ovenfor, afspejler værdiansættelse ligeledes den samlede generelle usikkerhed forbundet med udviklingen af området, da denne er betydelig.

Ændringer i forudsætningerne i kommende regnskabsår vil påvirke den regnskabsmæssige værdi og effekten kan være væsentlig.

2 Skat af årets resultat

	2023	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	79.545	93.654
Regulering vedrørende tidligere år	13.461	0
	93.006	93.654

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.270.129
Tilgange	79.750
Kostpris ultimo	13.349.879
Dagsværdireguleringer primo	31.678.873
Dagsværdireguleringer ultimo	31.678.873
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.028.752

Der henvises til note 1 for beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.
Skyldige sambeskatningsbidrag	79.545
	79.545

Restgæld af skyldige sambeskatningsbidrag efter 5 år udgør 0 kr.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Trianglen Aarhus ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

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.

Manglende sammenlignelighed

Sidste års regnskabsperiode for selskabet dækkede perioden 01.05.2022 – 30.04.2023. Tidligere regnskabsår dækker dermed over 12 måneder mod indeværende år der går fra 01.05.2023 - 31.12.2023 og udgør dermed 8 måneder. Der er således ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstallene.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Selskabets investeringsejendom er jordarealer til opførelse af erhvervs og boligbyggerier. Selskabet foretager årligt en individuel måling af jordarealet på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m². Er dette ikke muligt, indregnes grundene til kostpris.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende 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.