

Fyns Ejendomsinvest ApS

Skovgårdsparken 1

5462 Morud

CVR-nummer 32346774

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. februar 2022

Steffen Dyrendal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Fyns Ejendomsinvest ApS
Skovgårdsparken 1
5462 Morud

Hjemstedskommune: Nordfyns
CVR-nummer: 32346774
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Direktion

Steffen Dyrendal

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Fyns Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, 23. februar 2022

Direktionen:

Steffen Dyrendal

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Fyns Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fyns Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Odense M, 23. februar 2022

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	236.951	300
1	Personaleomkostninger	-21.337	-10
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-557.108	-80
	Resultat før finansielle poster	-341.493	210
	Finansielle indtægter	4.250	0
	Finansielle omkostninger	-83.066	-120
	Resultat før skat	-420.309	90
2	Skat af årets resultat	92.204	-14
	Årets resultat	-328.105	76
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-328.105	76
	Resultatdisponering i alt	-328.105	76

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
3	Investeringsejendomme	8.067.000	8.500
	Materielle anlægsaktiver	8.067.000	8.500
	Anlægsaktiver i alt	8.067.000	8.500
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.523	134
	Andre tilgodehavender	335.210	124
	Periodeafgrænsningsposter	18.065	18
	Tilgodehavender	411.798	276
	Likvide beholdninger	192.656	303
	Omsætningsaktiver i alt	604.455	579
	Aktiver i alt	8.671.455	9.079

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	160.000	160
	Overført resultat	3.678.846	1.225
	Egenkapital i alt	3.838.846	1.385
	Hensættelser til udskudt skat	207.108	305
	Hensatte forpligtelser	207.108	305
	Gæld til realkreditinstitutter	3.359.883	3.489
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.544	13
	Selskabsskat	0	6
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.365.427	3.508
	Gæld til realkreditinstitutter	128.730	128
	Deposita og forudbetalt leje	266.530	275
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	451.500	626
	Gæld til tilknyttede virksomheder	354.604	2.782
	Selskabsskat	6.683	20
	Anden gæld	52.027	51
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.260.073	3.882
	Gældsforpligtelser i alt	4.625.501	7.390
	Passiver i alt	8.671.455	9.079
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	160	1.225	1.385
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	2.782	2.782
Årets resultat	0	-328	-328
Egenkapital ultimo	160	3.679	3.839

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	19.008	8
Pensioner	2.080	1
Øvrige personaleomkostninger	248	0
Personaleomkostninger i alt	21.337	10
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.544	19
Regulering af udskudt skat	-97.748	1
Regulering af tidl. års skat	0	-6
Skat af årets resultat i alt	-92.204	14
3		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. oktober	7.157.309	3.328
Tilgang i årets løb	124.108	3.830
Kostpris 30. september	7.281.416	7.157
Dagsværdiregulering 1. oktober	1.342.691	1.423
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-557.108	-80
Dagsværdireguleringer 30. september	785.584	1.343
Investeringsjendomme i alt	8.067.000	8.500

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

3 Investeringsejendomme (fortsat)

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved vurderingen af investeringsejendommene. Fastsættelsen af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi TDKK 8.067 er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 30. september 2021, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommene skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte værdi.

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme beliggende i Ringe, Blommenslyst, Morud og Svendborg med 3 boligejemål på i alt 431 m² og 1 erhvervslejemål på i alt 830 m². Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Erhvervsjendom beliggende i Ringe 8,5 %
- Boligejendom beliggende i Blommenslyst 5,5 %
- Boligejendom beliggende i Morud 5,5 %
- Boligejendom beliggende i Svendborg 5,5 %

Det gennemsnitlige afkastkrav for erhvervs- og boligejendomme udgør 7,0 % pr. 30. september 2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 0,6 mio. En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med DKK 0,7 mio.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Alle ejendomme forudsættes fuldt udlejede på sædvanlige lejekontrakter for bolig- og erhvervslejemål. Alle ejendomme er fuldt udlejede pr. 30. september 2021.
- Det forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.833.000	2.966
--	-----------	-------

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med det ultimative moderselskab MS Dyrendal Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.489, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 8.067.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget som følge af, at koncernens øvrige selskaber anvender dagsværdi for investeringsejendomme.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med TDKK 477. Årets skat af praksisændringen udgør TDKK 105, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med TDKK 372. Balancesummen forøges med TDKK 1.000, mens egenkapitalen pr. 30. september 2021 forøges med TDKK 780.

Sammenligningstal for 2019/20 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været

Anvendt regnskabspraksis

indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter mv. fra bolig- og erhvervslejemål samt øvrig omsætning.

Lejeindtægter mv. fra bolig- og erhvervslejemål indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

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

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

Steffen Dyrendal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-124819369540

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-02-23 16:52:12 UTC

NEM ID 

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-23 17:34:11 UTC

NEM ID 

Steffen Dyrendal

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-124819369540

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-02-23 21:19:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KCLQO-E0JEW-YL634-E5CA6-IWDBT-JMYOM

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 tidsstemplet 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/validate>