

Fyns Ejendomsinvest ApS

Skovgårdsparken 1

5462 Morud

CVR-nummer 32346774

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 9/2 2023

Steffen Dyrendal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	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 2021 - 30. september 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, 31. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022 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, 31. januar 2023

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	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	386.129	237
1	Personaleomkostninger	-33.897	-21
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-379.875	-557
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-667	0
	Resultat før finansielle poster	-28.309	-341
	Finansielle indtægter	6.145	4
2	Finansielle omkostninger	-96.261	-83
	Resultat før skat	-118.425	-420
3	Skat af årets resultat	26.034	92
	Årets resultat	-92.391	-328
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-92.391	-328
	Resultatdisponering i alt	-92.391	-328

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Grunde og bygninger	592.893	0
5	Investeringsjendomme	8.243.000	8.067
	Materielle anlægsaktiver	8.835.893	8.067
	Anlægsaktiver i alt	8.835.893	8.067
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.808	59
	Andre tilgodehavender	322.900	335
	Periodeafgrænsningsposter	17.923	18
	Tilgodehavender	433.631	412
	Likvide beholdninger	235.375	193
	Omsætningsaktiver i alt	669.006	604
	Aktiver i alt	9.504.899	8.671

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	160.000	160
	Overført resultat	3.586.455	3.679
	Egenkapital i alt	3.746.455	3.839
	Hensættelser til udskudt skat	153.024	207
	Hensatte forpligtelser	153.024	207
	Gæld til realkreditinstitutter	3.229.973	3.360
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	28.050	6
6	Langfristede gældsforpligtelser	3.258.023	3.365
	Gæld til realkreditinstitutter	129.900	129
	Deposita og forudbetalt leje	222.900	267
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	394.037	451
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.516.049	355
	Selskabsskat	0	7
	Anden gæld	39.145	52
	Periodeafgrænsningsposter	45.367	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.347.398	1.260
	Gældsforpligtelser i alt	5.605.421	4.626
	Passiver i alt	9.504.899	8.671
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	160	3.679	3.839
Årets resultat	0	-92	-92
Egenkapital ultimo	160	3.586	3.746

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	30.092	19
Pensioner	3.328	2
Andre omkostninger til social sikring	92	0
Øvrige personaleomkostninger	385	0
Personaleomkostninger i alt	33.897	21
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	16.782	0
Andre finansielle omkostninger	79.479	83
Finansielle omkostninger i alt	96.261	83
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	28.050	6
Regulering af udskudt skat	-54.084	-98
Skat af årets resultat i alt	-26.034	-92
4		
Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	593.560	0
Kostpris 30. september	593.560	0
Årets af- og nedskrivninger	-667	0
Afskrivninger 30. september	-667	0
Grunde og bygninger i alt	592.893	0

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	7.281.416	7.157
Tilgang i årets løb	555.875	124
Kostpris 30. september	<u>7.837.291</u>	<u>7.281</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	785.584	1.343
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-379.875	-557
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>405.709</u>	<u>786</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>8.243.000</u>	<u>8.067</u>

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 8.243 er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 30. september 2022, 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 2022.

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 2022.
- Det forudsættes ingen tomgang i lejemålene.

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.698.000 2.833
7	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.	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.360, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 8.243.	

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været 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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger rest-

Anvendt regnskabspraksis

værdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50% af kostpris

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.