

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S FYNES ERHVERV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. januar 2023

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Bestyrelse og komplementar

Bo Falk Mørkenborg

Carsten Hvidberg Madsen

Lars Horst Petersen

Ejendomsselskabet Fyns
Erhverv ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom. Kommanditselskabet forestår driften af 3 butiksejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.569.521, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 37.169.070.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S FYNS ERHVERV for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 3.921.101 | 3.729.920 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 10.525 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 3.931.626 | 3.729.920 |
| Finansielle omkostninger | | -362.105 | -301.453 |
| Årets resultat | | 3.569.521 | 3.428.467 |
| | | | |
| Betalt ekstraordinært udbytte | | 750.000 | 750.000 |
| Overført resultat | | 2.819.521 | 2.678.467 |
| | | 3.569.521 | 3.428.467 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | | <u>55.550.000</u> | <u>48.500.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | <u>55.550.000</u> | <u>48.500.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>55.550.000</u> | <u>48.500.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>33.725</u> | <u>33.243</u> |
| Tilgodehavender | | <u>33.725</u> | <u>33.243</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>1.178.849</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>33.725</u> | <u>1.212.092</u> |
| Aktiver i alt | | <u>55.583.725</u> | <u>49.712.092</u> |

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 47.137.564 |
| Tilgang i årets løb | <u>7.039.475</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>54.177.039</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 1.362.436 |
| Årets værdireguleringer | <u>10.525</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>1.372.961</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>55.550.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Kommanditselskabets ejendomme er beliggende i fynske byer. Ejendommene er fuldt udlejede til dagligvarebutikker. Ejendommene er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 7-8 %. Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 1.704 / + 1.816 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel tkr. 43.319 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi tkr. 55.550.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst hæftelse nominel tkr. 80 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi tkr. 31.300.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jørgen Horst Petersen

Direktør

ID: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 11:08:15

Underskrevet med MitID



Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jørgen Horst Petersen

Bestyrelsesmedlem

ID: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 11:08:15

Underskrevet med MitID



Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jørgen Horst Petersen

Komplementar

ID: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 11:08:15

Underskrevet med MitID



Bo Falk Mørkenborg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Falk Mørkenborg

Bestyrelsesmedlem

ID: efcac021-db3d-4a0e-a4fb-9538519587a0

Tidspunkt for underskrift: 25-01-2023 kl.: 15:11:36

Underskrevet med MitID



Carsten Hvidberg Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Hvidberg Madsen

Bestyrelsesmedlem

ID: d3a7a1bf-514a-4ea3-9195-d7aa95fb8c27

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 16:47:23

Underskrevet med MitID



Sean Christensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sean Christensen

Revisor

ID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 06:57:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

Arne Kjær Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 08:00:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely the document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be found as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 66f0202141192c492264025

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jørgen Horst Petersen

Dirigent

ID: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 08:34:32

Underskrevet med MitID



This document is signed with eSignatur. Embedded in the document is the original agreement document and its signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the signature is related to precisely this document only. Thus, for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With eSignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with eSignatur, please visit our website at www.esignatur.dk

This document has eSignatur Agreement-ID: 98b0caTwnJN249884525