

## Fladsbjerg Invest ApS

Nygade 29

6690 Gørding

**CVR-nr. 35034390**

## Årsrapport 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. februar 2021

---

John Kappel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                                    | 6  |
| Ledelsesberetning   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 8  |
| Resultatopgørelse   | 12 |
| Balance   | 13 |
| Noter   | 15 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Fladsbjerg Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørding, den 26. februar 2021

### **Direktion**

John Kabbel  
**Direktør**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Fladsbjerg Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fladsbjerg Invest ApS for regnskabsåret 2019/20, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 26. februar 2021

**Sædding Revision ApS**

CVR-nr. 25510461

Simon Hessellund  
**Registreret revisor**  
mne8317

## Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Fladsbjerg Invest ApS<br>Nygade 29<br>6690 Gørding      |
| CVR-nr.             | 35034390  |
| Regnskabsår         | 1. oktober 2019 - 30. september 2020                    |
| <b>Direktion</b>    | John Kabbel, Direktør                                   |
| <b>Revisor</b>      | Sædding Revision ApS<br>Snedkervej 17<br>6710 Esbjerg V |
| CVR-nr.             | 25510461  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i eje og udvikle ejendomsprojekter med henblik på udleje eller videresalg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 udviser et resultat på kr. -479.858, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en balancesum på kr. 2.429.979, og en egenkapital på kr. -182.996.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har på balancedagen tabt mere end 50% af anpartskapitalen, og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Ledelsen forventer, at opnå en mere rentabel drift i de kommende regnskabsår, og selskabets egenkapital forventes retableret herved

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Fladsbjerg Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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 indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Salg på længerevarende rentefri kredit opgøres efter fradrag af en beregnet renteindtægt. Den opgjorte rente indtægtsføres over kreditperioden under finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af

## Anvendt regnskabspraksis

aktivernes brugstider:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 20-50 år | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde

### Op- og nedskrivninger på grunde og bygninger

der foretages hvert år op- / nedskrivning af ejendommene ud fra en vurdering af den faktiske markedsværdiforringelse af ejendommene.

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til resttilgodehavende.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2019/20<br>kr.  | 2018/19<br>kr. |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>  |      | <b>-121.711</b> | <b>312.962</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -330.160        | -11.035        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-451.871</b> | <b>301.927</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 39.152          | 42.645         |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -109.361        | -132.181       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-522.080</b> | <b>212.391</b> |
| Skat af årets resultat  |      | 42.222          | -49.148        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-479.858</b> | <b>163.243</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                 |                |
| Overført resultat   |      | -479.858        | 163.243        |
|   |      | <b>-479.858</b> | <b>163.243</b> |

**Balance 30. september 2020**

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                              |      | <u>1.925.487</u> | <u>2.024.338</u> |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <u>1.925.487</u> | <u>2.024.338</u> |
| Andre tilgodehavender                            |      | <u>454.919</u>   | <u>615.767</u>   |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                 |      | <u>454.919</u>   | <u>615.767</u>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <u>2.380.406</u> | <u>2.640.105</u> |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | <u>42.222</u>    | <u>0</u>         |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <u>42.222</u>    | <u>0</u>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <u>7.351</u>     | <u>59.935</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <u>49.573</u>    | <u>59.935</u>    |
| <b>AKTIVER</b>                                   |      | <u>2.429.979</u> | <u>2.700.040</u> |

Balance 30. september 2020

|   | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                           |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                        | 3    | 80.000           | 80.000           |
| Reserve for opskrivninger                 | 4    | 3.160            | 11.035           |
| Overført resultat                         | 5    | -266.156         | 213.702          |
|   |      | <u>-182.996</u>  | <u>304.737</u>   |
| <b>Egenkapital</b>                        |      |                  |                  |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder |      | 0                | 49.148           |
|   |      | <u>0</u>         | <u>49.148</u>    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    |      |                  |                  |
| Gæld til banker                           |      | 1.902.358        | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         |      | 661.469          | 2.346.155        |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder |      | 49.148           | 0                |
|   |      | <u>2.612.975</u> | <u>2.346.155</u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    |      |                  |                  |
|   |      | <u>2.612.975</u> | <u>2.395.303</u> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                 |      |                  |                  |
|   |      | <u>2.612.975</u> | <u>2.395.303</u> |
| <b>PASSIVER</b>                           |      |                  |                  |
|   |      | <u>2.429.979</u> | <u>2.700.040</u> |
| Eventualforpligtelser                     | 6    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger     | 7    |                  |                  |

**Noter**

|   | 2019/20         | 2018/19        |
|---|-----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                     |                 |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                                   | 1               | 1              |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                                  |                 |                |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 55.314          | 48.324         |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 54.047          | 83.857         |
|   | <b>109.361</b>  | <b>132.181</b> |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>  |                 |                |
| Saldo primo   | 80.000          | 80.000         |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>80.000</b>   | <b>80.000</b>  |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.                |                 |                |
| <b>4. Reserve for opskrivninger</b>                                 |                 |                |
| Saldo primo   | 11.035          | 0              |
| Årets tilgang   | 0               | 11.035         |
| Årets afgang  | -7.875          |                |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>3.160</b>    | <b>11.035</b>  |
| <b>5. Overført resultat</b>   |                 |                |
| Saldo primo   | 213.702         | 50.459         |
| Årets tilgang   | -479.858        | 163.243        |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>-266.156</b> | <b>213.702</b> |

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for John Kabbel Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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.

## John Kabbel

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-533291754181  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 08:11:16  
Underskrevet med NemID

## John Kabbel

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-533291754181  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 08:11:16  
Underskrevet med NemID

## Simon Hessellund

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-700361272217  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 08:40:36  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5891b199QzK241854765

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 this document only. Prove 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 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](http://www.esignatur.dk).