

**FN Boligudlejning ApS**

Vengevej 9 Veng  
8660 Skanderborg

CVR-nummer 35 03 72 33

**Årsrapport**

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. december 2023

---

Flemming Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

FN Boligudlejning ApS  
Vengevej 9 Veng  
8660 Skanderborg

Hjemstedskommune: Skanderborg  
CVR-nummer: 35 03 72 33  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

Flemming Nielsen

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for FN Boligudlejning 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veng, 5. december 2023

**Direktionen:**

Flemming Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i FN Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FN Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisoreres 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.

Hadsten, 5. december 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Jesper Thorup  
Registreret revisor  
mne680

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at købe og bygge ejendomme, samt udlejning af disse samt al virksomhed som er beslægtet hermed.

### 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 tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.008.219</b>	<b>1.355</b>
1	Personaleomkostninger	-322.494	-326
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-80.348	-56
	Andre driftsomkostninger	-57.094	-496
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>548.283</b>	<b>477</b>
2	Finansielle indtægter	0	5
3	Finansielle omkostninger	-105.149	-166
	<b>Resultat før skat</b>	<b>443.134</b>	<b>317</b>
4	Skat af årets resultat	-97.472	-67
	<b>Årets resultat</b>	<b>345.662</b>	<b>249</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	325.000	225
	Overført resultat	20.662	24
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>345.662</b>	<b>249</b>

	2022/23	2021/22
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
Investeringsejendomme	16.212.990	14.903
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	327.442	98
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.540.432</b>	<b>15.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.540.432</b>	<b>15.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	98
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	84
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>182</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>429.425</b>	<b>319</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>429.425</b>	<b>500</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.969.857</b>	<b>15.501</b>



		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
5	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overkurs ved emission	5.000	5
	Overført resultat	5.228.200	5.208
	Foreslået udbytte	325.000	225
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.638.200</b>	<b>5.518</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.269.308	1.265
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.269.308</b>	<b>1.265</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.922.000	5.922
	Anden gæld	385.116	530
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.307.116</b>	<b>6.452</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	495.000	492
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	11
	Gæld til tilknyttede virksomheder	148.867	0
	Selskabsskat	179.410	172
	Anden gæld	257.171	270
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.664.784	1.321
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.755.233</b>	<b>2.267</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.062.349</b>	<b>8.719</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.969.857</b>	<b>15.501</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overkurs ved emis- sion</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni					
Saldo primo	80	5	5.208	225	5.518
Udbetalt udbytte	0	0	0	-225	-225
Årets resultat	0	0	21	325	346
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>5.228</b>	<b>325</b>	<b>5.638</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	313.063 320
	Andre omkostninger til social sikring	1.100 1
	Øvrige personaleomkostninger	8.331 5
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>322.494 326</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0 5
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0 5</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	2.164 0
	Andre finansielle omkostninger	102.985 166
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>105.149 166</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	93.236 86
	Regulering af udskudt skat	4.236 -19
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>97.472 67</b>
<b>5</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.	
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.922.000 5.927

	2022/23	2021/22
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet FN Boligudlejning Holding ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hhv. TDKK 880, TDKK 1.780, TDKK 1.049 og TDK 2.213, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 14.903.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er tinglyst virksomhedspant på TDKK 1.000 med pant i simple fordringer hidhørende fra salg af varer og tjenesteydelser. Lager af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer. Motorkøretøjer, driftsinventar og driftsmateriel. Goodwill, domæne-navne mv.

## 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### 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

#### 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 med udgangspunkt i forventede salgspriser samt ved anvendelse af en forenklet 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.

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. Ejendommene, rækkehuse (ejerligheder) er beliggende i Hammel.

Afkastkravet er fastsat til 7,25% baseret på en vurdering af ejendommens størrelser, beliggenhed, udlejningsgrad og lejesammensætning m.v.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
---	------	-----

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### 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 acontoskatte.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Flemming Libach Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 3d8d1010-d6e0-4c14-9a24-852dfd64361e

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-12-07 15:38:18 UTC



## Jesper Thorup Nielsen

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Registreret revisor

Serienummer: 84a6e7f8-65ff-4104-9443-8d83c52ea55c

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-12-08 05:34:43 UTC



## Flemming Libach Nielsen

Dirigent

Serienummer: 3d8d1010-d6e0-4c14-9a24-852dfd64361e

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-12-08 06:50:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: MHLIL-DQLM4-E7CWC-ISSU4-JMQPV-07FUG

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 tidsstempelt 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/validator**