

## **Fast Ejendomsselskab ApS**

**Sct. Laurentii Vej 8  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 36 08 65 64**

**Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. juli 2021

---

Martin Fast Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	5
Balance pr. 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Fast Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9. juli 2021

### **Direktion**

Martin Fast Jørgensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ledelsen i Fast Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Fast Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Viborg, den 9. juli 2021

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fast Ejendomsselskab ApS  
Sct. Laurentii Vej 8  
8800 Viborg

CVR-nr.: 36 08 65 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Martin Fast Jørgensen, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

### Pengeinstitut

Spar Nord

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 133.619, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.044.750.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra moderselskabet, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.705</b>	<b>93</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-60.119</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-57.414</b>	<b>93</b>
Af- og nedskrivninger af og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-101</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-57.414</b>	<b>-8</b>
Finansielle indtægter		0	8
Finansielle omkostninger	2	<u>-113.605</u>	<u>-178</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-171.019</b>	<b>-178</b>
Skat af årets resultat	3	<u>37.400</u>	<u>17</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-133.619</u></b>	<b><u>-161</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-133.619</u>	<u>-161</u>
		<b><u>-133.619</u></b>	<b><u>-161</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.712.852	3.284
Materielle anlægsaktiver, forudbetaling	4	<u>500.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.212.852</u></b>	<b><u>3.284</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.212.852</u></b>	<b><u>3.284</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.682	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.931	0
Selskabsskat		<u>37.400</u>	<u>37</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>105.013</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>894.693</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>999.706</u></b>	<b><u>38</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.212.558</u></b>	<b><u>3.322</u></b>



## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-1.094.750	-962
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.044.750</b>	<b>-912</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.369.875	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.369.875</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	82.000	0
Kreditinstitutter		8	1.883
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.739.309	2.298
Anden gæld		58.116	45
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.887.433</b>	<b>4.234</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.257.308</b>	<b>4.234</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.212.558</b>	<b>3.322</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-961.131	-911.131
Årets resultat	0	-133.619	-133.619
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-1.094.750</u></b>	<b><u>-1.044.750</u></b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	54.185	0
Pensioner	5.839	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>95</u>	<u>0</u>
	<b><u>60.119</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.263	19
Andre finansielle omkostninger	<u>84.342</u>	<u>159</u>
	<b><u>113.605</u></b>	<b><u>178</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-37.400	-37
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>20</u>
	<b><u>-37.400</u></b>	<b><u>-17</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver, forudbetaling</u>
Kostpris 1. januar 2020	3.611.709	0
Tilgang i årets løb	<u>428.192</u>	<u>500.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>4.039.901</u>	<u>500.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	<u>327.049</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>327.049</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>3.712.852</u></u></b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2020</u>	<u>Gæld 31. december 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.451.875</u>	<u>82.000</u>	<u>2.049.541</u>
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>2.451.875</u></u></b>	<b><u><u>82.000</u></u></b>	<b><u><u>2.049.541</u></u></b>

## Noter

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra moderselskabet, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 420, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør i alt t.kr. 3.713.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Fast Ejendomsselskab ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges ejendommen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommene brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdireguleringer af investeringsejendomme'.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.