

## **Fast Ejendomsselskab ApS**

**Sct. Laurentii Vej 8  
8800 Viborg**

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

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. juni 2022

---

Martin Fast Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	5
Balance pr. 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. juni 2022

### **Direktion**

Martin Fast Jørgensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til ledelsen i Fast Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Fast Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 21. juni 2022

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
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 2021

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Martin Fast Jørgensen, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 301.629, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.346.379.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-137.622</b>	<b>2</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-84.783</u>	<u>-60</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-222.405</b>	<b>-58</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-163.036</u>	<u>-113</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-385.441</b>	<b>-171</b>
Skat af årets resultat	3	<u>83.812</u>	<u>37</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-301.629</u></b>	<b><u>-134</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-301.629</u>	<u>-134</u>
		<b><u>-301.629</u></b>	<b><u>-134</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	6.763.406	3.713
Materielle anlægsaktiver, forudbetaling	5	<u>0</u>	<u>500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.763.406</u></b>	<b><u>4.213</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.763.406</u></b>	<b><u>4.213</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.682	53
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15
Selskabsskat		<u>83.812</u>	<u>37</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>136.494</u></b>	<b><u>105</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>12.068</u></b>	<b><u>894</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>148.562</u></b>	<b><u>999</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.911.968</u></b>	<b><u>5.212</u></b>



## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-1.396.379	-1.095
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.346.379</b>	<b>-1.045</b>
Banker		2.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.266.567	2.370
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>4.266.567</b>	<b>2.370</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	71.610	82
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.084.422	2.005
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.733.822	1.734
Anden gæld		93.926	58
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.991.780</b>	<b>3.887</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.258.347</b>	<b>6.257</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.911.968</b>	<b>5.212</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-1.094.750	-1.044.750
Årets resultat	0	-301.629	-301.629
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-1.396.379</u></b>	<b><u>-1.346.379</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	75.168	54
Pensioner	9.513	6
Andre omkostninger til social sikring	<u>102</u>	<u>0</u>
	<b><u>84.783</u></b>	<b><u>60</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	41.802	29
Andre finansielle omkostninger	<u>121.234</u>	<u>84</u>
	<b><u>163.036</u></b>	<b><u>113</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-83.812</u>	<u>-37</u>
	<b><u>-83.812</u></b>	<b><u>-37</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	4.039.901
Tilgang i årets løb	2.550.554
Overførsler i årets løb	<u>500.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>7.090.455</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	<u>-327.049</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-327.049</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>6.763.406</u></u></b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle an- lægsaktiver, forudbetaling</u>
Kostpris 1. januar 2021	500.000
Overførsler i årets løb	<u>-500.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	2.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.451.875	2.338.177	71.610	2.022.955
	<b>2.451.875</b>	<b>4.338.177</b>	<b>71.610</b>	<b>2.022.955</b>

### 7 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.

### 8 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien.

### 9 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.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.420, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør i alt t.kr. 6.763.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Fast Ejendomsselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### **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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.