



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FINANCIAL CAPITAL APS**  
**LUNDEBORGVEJ 16, 9220 AALBORG ØST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. marts 2022

---

Phillip Dybbro Lundgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Financial Capital ApS Lundeborgvej 16 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 36 41 21 19 Stiftet: 21. oktober 2014 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Phillip Dybbro Lundgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Østeraagade 12 9100 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. marts 2022

Direktion:

---

Phillip Dybbro Lundgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Financial Capital ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Financial Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

Aarhus, den 1. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med handel, investering og aktiebesiddelse samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed, herunder boligudlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 529 tkr., mod et overskud på 123 tkr. i 2020. Samlede aktiver udgør 2.327 tkr. og egenkapitalen udgør 86 tkr. ultimo 2021.

Selskabet har i 2021 reetableret selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabet forsat kan give et overskud i de kommende år.

Selskabets ejer har forsat indskudt 850 tkr. i ansvarlig lånekapital.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>32.139</b>	<b>52.936</b>
Af- og nedskrivninger.....		-23.251	-23.251
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.888</b>	<b>29.685</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		40.214	16.109
Andre finansielle indtægter.....		619.156	133.292
Andre finansielle omkostninger.....		-140.187	-55.925
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>528.071</b>	<b>123.161</b>
Skat af årets resultat.....	1	1.324	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>529.395</b>	<b>123.161</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		31.323	0
Overført resultat.....		498.072	123.161
<b>I ALT</b> .....		<b>529.395</b>	<b>123.161</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		1.209.917	1.233.168
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.209.917</b>	<b>1.233.168</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		56.323	16.109
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>56.323</b>	<b>16.109</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.266.240</b>	<b>1.249.277</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		8.876	8.535
Udskudte skatteaktiver.....		1.324	0
Andre tilgodehavender.....		28.217	27.132
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>38.417</b>	<b>35.667</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	812.943	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>812.943</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		209.128	502.736
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.060.488</b>	<b>538.403</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.326.728</b>	<b>1.787.680</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		31.323	0
Overført overskud.....		4.354	-493.718
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>85.677</b>	<b>-443.718</b>
Ansvarlig lånekapital.....		850.000	850.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.057.000	1.057.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.907.000</b>	<b>1.907.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		39.135	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Anden gæld.....		273.216	302.796
Periodeafgrænsningsposter.....		6.700	6.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>334.051</b>	<b>324.398</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.241.051</b>	<b>2.231.398</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.326.728</b>	<b>1.787.680</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	0	-493.718	-443.718
Forslag til resultatdisponering.....		31.323	498.072	529.395
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>31.323</b>	<b>4.354</b>	<b>85.677</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	-1.324	0	1
	<b>-1.324</b>	<b>0</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		1.351.360	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>1.351.360</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		118.192	
Årets afskrivninger .....		23.251	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021 .....</b>		<b>141.443</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>1.209.917</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2021.....		25.000	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>25.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....		-8.891	
Årets resultat .....		40.214	
<b>Værdireguleringer 31. december 2021 .....</b>		<b>31.323</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>56.323</b>	
 <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			<b>4</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsbeviser	
Dagsværdi 31. december 2021.....		812.943	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-87.450	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021			31/12 2020	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Ansvarlig lånekapital.....	850.000	0	0	850.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.057.000	0	993.383	1.057.000	
	<b>1.907.000</b>	<b>0</b>	<b>993.383</b>	<b>1.907.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 15 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.210 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstituttet, 1.057 tkr., er der udstedt realkreditpantebrev på nom. 1.057 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.210 tkr.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Financial Capital ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Kapitalandele i andre værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.