



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FIROUZI INVEST APS**

**C/O WILLIAM FIROUZI, AMALIEGADE 6 2. TV., 1256 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2024

---

William Firouzi

## 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>	Firouzi Invest ApS c/o William Firouzi, Amaliegade 6 2. tv. 1256 København K
	CVR-nr.: 36 72 05 30
	Stiftet: 21. april 2015
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	William Firouzi
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Firouzi Invest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Nordhavn, den 31. maj 2024

Direktion:

---

William Firouzi

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Firouzi Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Firouzi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

København, den 31. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg fast ejendom.

### **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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.795.097</b>	<b>1.059.037</b>
Personaleomkostninger.....	1	-199.317	0
Af- og nedskrivninger.....		-241.325	-152.798
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.354.455</b>	<b>906.239</b>
Andre finansielle indtægter.....		3	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-397.816	-340.801
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>956.642</b>	<b>565.438</b>
Skat af årets resultat.....	3	-210.575	-126.848
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>746.067</b>	<b>438.590</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		130.000	127.000
Overført resultat.....		616.067	311.590
<b>I ALT</b> .....		<b>746.067</b>	<b>438.590</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsboliger.....		4.925.467	4.975.557
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	<b>4.925.467</b>	<b>4.975.557</b>
Grunde og bygninger.....		19.942.551	18.883.786
Materielle anlægsaktiver.....	5	<b>19.942.551</b>	<b>18.883.786</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.868.018</b>	<b>23.859.343</b>
Andre tilgodehavender.....		89.281	58.143
Tilgodehavender.....		<b>89.281</b>	<b>58.143</b>
Likvide beholdninger.....		109.172	41.613
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>198.453</b>	<b>99.756</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.066.471</b>	<b>23.959.099</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.790.518	1.174.451
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		130.000	127.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.970.518</b>	<b>1.351.451</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		130.931	109.760
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>130.931</b>	<b>109.760</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.605.102	4.886.191
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	<b>4.605.102</b>	<b>4.886.191</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		281.087	278.716
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		523.333	402.511
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		601.302	539.653
Selskabsskat.....		189.404	86.198
Anden gæld.....		16.744.794	16.284.619
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>18.359.920</b>	<b>17.611.697</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.965.022</b>	<b>22.497.888</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.066.471</b>	<b>23.959.099</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	1.174.451	127.000	1.351.451
Forslag til resultatdisponering.....		616.067	130.000	746.067
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-127.000	-127.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.790.518</b>	<b>130.000</b>	<b>1.970.518</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	125.000	0	
Andre personaleomkostninger .....	74.317	0	
	<b>199.317</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	10.700	10.600	
Finansielle omkostninger i øvrigt .....	387.116	330.201	
	<b>397.816</b>	<b>340.801</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	189.404	86.198	
Regulering af udskudt skat .....	21.171	40.650	
	<b>210.575</b>	<b>126.848</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Andelsboliger	
Kostpris 1. januar 2023 .....		5.008.950	
Kostpris 31. december 2023 .....		<b>5.008.950</b>	
Afskrivninger 1. januar 2023 .....		33.393	
Årets afskrivninger .....		50.090	
Afskrivninger 31. december 2023 .....		<b>83.483</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....		<b>4.925.467</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023 .....		19.067.811	
Tilgang .....		1.250.000	
Kostpris 31. december 2023 .....		<b>20.317.811</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 .....		184.025	
Årets afskrivninger .....		191.235	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023 .....		<b>375.260</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....		<b>19.942.551</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.886.189	281.087	3.456.571	5.164.907	
	<b>4.886.189</b>	<b>281.087</b>	<b>3.456.571</b>	<b>5.164.907</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet hæfter solidarisk på fælleslån på kr. 2.110.579 i ejerforeningen. Lejlighedens fællesgæld udgør pr. 31.12.2023 kr. 232.805.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Firouzi Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for prioritetsgæld på 4.886 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 24.868 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Firouzi Invest ApS for 2023 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

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.....	30-50 år	50 %

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 på 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.