

Ejendomsselskabet Fynbo ApS

Næsbyhave 17 Næsby  
5270 Odense N

CVR-nr. 36 91 28 63

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
7. juli 2021

---

Tonny Mortensen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Odense, den 7. juli 2021

### Direktion

Kasper Askholm Larsen  
direktør

Tonny Mortensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ledelsen i Ejendomsselskabet Fynbo ApS*

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tommerup, den 7. juli 2021

Revision Fyn  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 89 64 44

Gitte Martinsen  
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer  
MNE-nr. mne16656

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fynbo ApS Næsbyhave 17 Næsby 5270 Odense N
	CVR-nr.: 36 91 28 63
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 1. juni 2015
	Hjemsted: Odense Kommune
<b>Direktion</b>	Kasper Askholm Larsen, direktør Tonny Mortensen, direktør
<b>Revisor</b>	Revision Fyn Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 17 5690 Tommerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 30.775, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 47.844.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fynbo ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## 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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0-75 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100/30.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## 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.

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 nettorealisationsværdi.

## 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>144.483</b>	<b>93.676</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>144.483</b>	<b>93.676</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-27.475	-15.222
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>117.008</b>	<b>78.454</b>
Finansielle indtægter	3	5.819	6.033
Finansielle omkostninger	4	-69.785	-62.434
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.042</b>	<b>22.053</b>
Skat af årets resultat		-22.267	13.973
<b>Årets resultat</b>		<b>30.775</b>	<b>36.026</b>
Overført resultat		30.775	36.026
		<b>30.775</b>	<b>36.026</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.493.850	2.424.204
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.493.850</u>	<u>2.424.204</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.493.850</u>	<u>2.424.204</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		286.508	286.055
Udskudt skatteaktiv		31.552	31.552
Periodeafgrænsningsposter		7.413	6.512
<b>Tilgodehavender</b>		<u>325.473</u>	<u>324.119</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>109.008</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>325.473</u>	<u>433.127</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.819.323</u></u>	<u><u>2.857.331</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-2.156	-32.931
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>47.844</u></b>	<b><u>17.069</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.534.446	2.079.289
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>2.534.446</u></b>	<b><u>2.079.289</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	88.872	71.103
Banker		42.656	596.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	4.375
Selskabsskat		22.267	12.241
Deposita		76.988	76.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>237.033</u></b>	<b><u>760.973</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.771.479</u></b>	<b><u>2.840.262</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.819.323</u></b>	<b><u>2.857.331</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-32.931	17.069
Årets resultat	0	30.775	30.775
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>-2.156</b>	<b>47.844</b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>27.475</u>	<u>15.222</u>		
	<b><u>27.475</u></b>	<b><u>15.222</u></b>		
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>5.819</u>	<u>6.033</u>		
	<b><u>5.819</u></b>	<b><u>6.033</u></b>		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>69.785</u>	<u>62.434</u>		
	<b><u>69.785</u></b>	<b><u>62.434</u></b>		
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2020	31. december 2020	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.150.392</u>	<u>2.623.318</u>	<u>88.872</u>	<u>2.178.958</u>
	<b><u>2.150.392</u></b>	<b><u>2.623.318</u></b>	<b><u>88.872</u></b>	<b><u>2.178.958</u></b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynbo Development ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.623, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.20 udgør t.kr. 2.494

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kasper Askholm Larsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-989296866053  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2021 kl.: 18:14:20  
Underskrevet med NemID

## Tonny Mortensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-776998297295  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2021 kl.: 17:33:37  
Underskrevet med NemID

## Gitte Martinsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1231498317882  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2021 kl.: 18:15:34  
Underskrevet med NemID

## Tonny Mortensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-776998297295  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2021 kl.: 19:47:47  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5ec45031mJh242685874

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).