

Ejendomsselskabet Fynbo ApS

Næsbyhave 17 Næsby
5270 Odense N

CVR-nr. 36 91 28 63

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
18. juni 2024

Tonny Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

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

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 18. juni 2024

Direktion

Kasper Askholm Larsen
direktør

Tonny Mortensen
direktør

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ejendomsselskabet Fynbo ApS
Næsbyhave 17 Næsby
5270 Odense N

CVR-nr.: 36 91 28 63

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Stiftet: 1. juni 2015

Hjemsted: Odense Kommune

Direktion

Kasper Askholm Larsen, direktør
Tonny Mortensen, direktør

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 2023 udviser et overskud på DKK 50.762, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 524.909.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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

Driftsudgifter

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

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:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-75 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		123.268	107.308
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		123.268	107.308
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-8.613	-8.613
Resultat før finansielle poster		114.655	98.695
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		11.466	0
Finansielle indtægter	3	0	5.091
Finansielle omkostninger	4	-76.519	-60.071
Resultat før skat		49.602	43.715
Skat af årets resultat		1.160	-18.546
Årets resultat		50.762	25.169
Overført resultat		50.762	25.169
		50.762	25.169

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.392.139	1.400.752
Materielle anlægsaktiver		<u>1.392.139</u>	<u>1.400.752</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.392.139</u>	<u>1.400.752</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		969.956	269.629
Tilgodehavender		<u>969.956</u>	<u>269.629</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>718.987</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>969.956</u>	<u>988.616</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.362.095</u></u>	<u><u>2.389.368</u></u>

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		474.909	424.146
Egenkapital	5	524.909	474.146
Gæld til realkreditinstitutter		1.717.118	1.746.916
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.717.118	1.746.916
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	47.067	66.522
Banker		9.273	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Selskabsskat		0	18.546
Anden gæld		6.306	0
Deposita		51.172	76.988
Kortfristede gældsforpligtelser		120.068	168.306
Gældsforpligtelser i alt		1.837.186	1.915.222
Passiver i alt		2.362.095	2.389.368
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	424.147	474.147
Årets resultat	0	50.762	50.762
Egenkapital 31. december 2023	50.000	474.909	524.909

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	398.977	448.977
Årets resultat	0	25.169	25.169
Egenkapital 31. december 2022	50.000	424.146	474.146

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK		
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>8.613</u>	<u>8.613</u>		
	<u>8.613</u>	<u>8.613</u>		
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>5.091</u>		
	<u>0</u>	<u>5.091</u>		
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>76.519</u>	<u>60.071</u>		
	<u>76.519</u>	<u>60.071</u>		
5 Egenkapital				
Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.813.438</u>	<u>1.764.185</u>	<u>47.067</u>	<u>1.528.849</u>
	<u>1.813.438</u>	<u>1.764.185</u>	<u>47.067</u>	<u>1.528.849</u>

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.764, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.23 udgør t.kr. 1.392

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kasper Askholm Larsen
Direktør
ID: 907d2958-b756-4745-9ea3-eadb3240240
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 15:20:25
Underskrevet med MitID



Tonny Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tonny Mortensen
Direktør
ID: 428e56ec-bec5-4fb2-bec5-6e6228105208
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:19:58
Underskrevet med MitID



Tonny Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tonny Mortensen
Dirigent
ID: 428e56ec-bec5-4fb2-bec5-6e6228105208
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:29:06
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: aa2660zMwwj251874195

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.