

Ejendomsselskabet Fynbo ApS

Næsbyhave 17 Næsby  
5270 Odense N

CVR-nr. 36 91 28 63

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. juni 2023

---

Tonny Mortensen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 30. juni 2023

**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 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 25.169, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 474.146.

### 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 2022 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 2022 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

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>107.308</b>	<b>39.000</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>3.490</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>107.308</b>	<b>42.490</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-8.613</u>	<u>527.015</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>98.695</b>	<b>569.505</b>
Finansielle indtægter	3	5.091	4.421
Finansielle omkostninger	4	<u>-60.071</u>	<u>-24.426</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.715</b>	<b>549.500</b>
Skat af årets resultat		<u>-18.546</u>	<u>-148.366</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>25.169</u></b>	<b><u>401.134</u></b>
Overført resultat		<u>25.169</u>	<u>401.134</u>
		<b><u>25.169</u></b>	<b><u>401.134</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.400.752	1.409.365
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.400.752</b>	<b>1.409.365</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.400.752</b>	<b>1.409.365</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		269.629	276.099
Andre tilgodehavender		0	1.753
<b>Tilgodehavender</b>		<b>269.629</b>	<b>277.852</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>718.987</b>	<b>500.094</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>988.616</b>	<b>777.946</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.389.368</b>	<b>2.187.311</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		424.146	398.978
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>474.146</u></b>	<b><u>448.978</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.746.916	1.449.409
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>1.746.916</u></b>	<b><u>1.449.409</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	66.522	88.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Selskabsskat		18.546	116.814
Deposita		76.988	76.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>168.306</u></b>	<b><u>288.924</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.915.222</u></b>	<b><u>1.738.333</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.389.368</u></b>	<b><u>2.187.311</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

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

## Noter

	2022 <small>kr.</small>	2021 <small>kr.</small>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	0	-3.490
	<u>0</u>	<u>-3.490</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	8.613	-527.015
	<u>8.613</u>	<u>-527.015</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.091	4.983
Andre finansielle indtægter	0	-562
	<u>5.091</u>	<u>4.421</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	60.071	24.426
	<u>60.071</u>	<u>24.426</u>

**5 Egenkapital**

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.538.281	1.813.438	66.522	-1.480.826
	<b>1.538.281</b>	<b>1.813.438</b>	<b>66.522</b>	<b>-1.480.826</b>

**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. 1.813, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.22 udgør t.kr. 1.200.

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.

## Tonny Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tonny Mortensen

Direktør

ID: 13296af8-f32d-4699-a4ef-581794e1125e

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 18:45:58

Underskrevet med MitID



## Kasper Askholm Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kasper Askholm Larsen

Direktør

ID: 6c3f0d7b-b300-4989-9630-8569564429f6

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 18:16:29

Underskrevet med MitID



## Tonny Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tonny Mortensen

Dirigent

ID: 13296af8-f32d-4699-a4ef-581794e1125e

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 19:00:35

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 92c954wtURX250404189

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).