



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Sanderumvej 16B
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Fionia Ejendomme ApS

Sanderumvej 16 B, 5250 Odense SV
CVR-nummer: 37398373

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 30. juni 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. S. S.', written over a horizontal line.

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	4
--------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse	6
-------------------------	---

Balance	7
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	9
----------------------------	---

Noter	10
-------------	----

Anvendt regnskabspraksis.....	12
-------------------------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Fionia Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 30. juni 2020

Direktion



Morten Bjørnstrøm

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fionia Ejendomme ApS Sanderumvej 16 B 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 37 39 83 73
	Stiftet: 25. januar 2016
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Bjørnstrøm
Regnskab	Højmark Groth ApS Sanderumvej 16B 5250 Odense SV

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at udøve virksomhed med køb og drift af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	584.137	306.889
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	584.137	306.889
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.938.000	868.000
DRIFTSRESULTAT	2.522.137	1.174.889
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-31.570	-24.204
Andre finansielle omkostninger.....	-414.242	-334.212
RESULTAT FØR SKAT	2.076.325	816.473
1 Skat af årets resultat.....	-494.918	-180.140
ÅRETS RESULTAT	1.581.407	636.333
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.581.407	636.333
DISPONERET I ALT	1.581.407	636.333

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
2 Grunde og bygninger	19.455.000	15.257.000
Materielle anlægsaktiver	19.455.000	15.257.000
ANLÆGSAKTIVER	19.455.000	15.257.000
Andre tilgodehavender	138.535	165.464
Periodeafgrænsningsposter	6.058	2.900
Tilgodehavender	144.593	168.364
Likvide beholdninger	582.467	319.467
OMSÆTNINGSAKTIVER	727.060	487.831
AKTIVER	20.182.060	15.744.831

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	4.620.844	2.870.248
EGENKAPITAL.....	4.670.844	2.920.248
Hensættelse til udskudt skat.....	1.263.431	787.961
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.263.431	787.961
Prioritetsgæld.....	11.242.822	9.869.125
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.242.822	9.869.125
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	326.640	261.213
Kreditinstitutter.....	32.911	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.173.098	637.826
Selskabsskat.....	0	7.404
Anden gæld.....	627.600	492.475
Periodeafgrænsningsposter.....	12.659	5.027
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	832.055	763.552
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.004.963	2.167.497
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	14.247.785	12.036.622
PASSIVER.....	20.182.060	15.744.831
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo.....	3.039.437	2.233.915
Årets resultat	1.581.407	636.333
Overført resultat ultimo.....	4.620.844	2.870.248
EGENKAPITAL.....	4.670.844	2.920.248

NOTER

	2019	2018
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	19.448	22.257
Regulering af udskudt skat	475.470	157.883
	<u>494.918</u>	<u>180.140</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		11.507.270
Tilgang i årets løb		2.260.000
		<u>13.767.270</u>
Kostpris 31. december 2019		13.767.270
Opskrivninger, primo.....		3.749.730
Årets opskrivninger		1.938.000
		<u>5.687.730</u>
Opskrivninger 31. december 2019		5.687.730
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>19.455.000</u>

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af seks udlejningsejendomme i Odense. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,19% - 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Der forventes ikke tomgang. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Odense.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	10.130.338	11.569.462	326.640	10.083.696
	<u>10.130.338</u>	<u>11.569.462</u>	<u>326.640</u>	<u>10.083.696</u>

NOTER

2019

2018

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fionia Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bjørnstrøm Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.