

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Folkmann Ejendomme ApS

Bodøvej 7  
5700 Svendborg

CVR-nr. 37496162

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. februar 2023

---

Klaus Folkmann Lembcke  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Folkmann Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. januar 2023

### **Direktion**

Klaus Folkmann Lembcke  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Folkmann Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Folkmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Svendborg, den 25. januar 2023

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178

Ole Bernhard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mnel1737

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Folkmann Ejendomme ApS Bodøvej 7 5700 Svendborg
<b>CVR-nr.</b>	37496162
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2022 - 31. december 2022 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Klaus Folkmann Lembcke, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Ole Bernhard Nielsen, statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at fungere som ejendomsselskab med køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration heraf og engrossalg af maling samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 371.300 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 8.506.782 kr., og en egenkapital på 2.346.345 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Folkmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Værdiforringelse af langfristede aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>437.634</b>	<b>769.738</b>
Personaleomkostninger	1	-139	-12.797
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		207.687	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>645.182</b>	<b>756.941</b>
Andre finansielle indtægter		0	29.149
Finansielle omkostninger	2	-167.291	-50.160
<b>Resultat før skat</b>		<b>477.891</b>	<b>735.930</b>
Skat af årets resultat	3	-106.591	-133.011
<b>Årets resultat</b>		<b>371.300</b>	<b>602.919</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		371.300	602.919
<b>Resultatdisponering</b>		<b>371.300</b>	<b>602.919</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	7.910.000	3.486.726
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.910.000</b>	<b>3.486.726</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.910.000</b>	<b>3.486.726</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		172.880	4.816
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		150	168.750
Andre tilgodehavender		99.528	43.860
<b>Tilgodehavender</b>		<b>272.558</b>	<b>217.426</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>324.224</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>596.782</b>	<b>217.426</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.506.782</b>	<b>3.704.152</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.296.345	1.925.045
<b>Egenkapital</b>		<b>2.346.345</b>	<b>1.975.045</b>
Hensættelser til udskudt skat		45.691	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>45.691</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.648.589	633.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.648.589</b>	<b>633.755</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		273.057	42.739
Gæld til banker		34.216	737.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.951	50.626
Gæld til tilknyttede virksomheder		764.499	4.374
Selskabsskat		60.900	153.797
Anden gæld		114.599	61.748
Deposita		166.935	44.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.466.157</b>	<b>1.095.352</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.114.746</b>	<b>1.729.107</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.506.782</b>	<b>3.704.152</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.925.045	1.975.045
Årets resultat	0	371.300	371.300
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>2.296.345</b>	<b>2.346.345</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	10.053
Andre omkostninger til social sikring	139	2.744
	<u>139</u>	<u>12.797</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	10.125	0
Andre finansielle omkostninger	157.166	50.160
	<u>167.291</u>	<u>50.160</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	60.900	153.797
Regulering udskudt skat	45.691	-20.786
	<u>106.591</u>	<u>133.011</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.486.726	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.215.587	3.486.726
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.702.313</u>	<u>3.486.726</u>
Årets reguleringer	207.687	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>207.687</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>7.910.000</u>	<u>3.486.726</u>

## Noter

2022

2021

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.921.646	273.057	3.488.571
	<b>4.921.646</b>	<b>273.057</b>	<b>3.488.571</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet Lembcke Holding ApS.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 7.910.000 kr. pr. 31. december 2022.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Klaus Folkmann Lembcke

### Direktør

På vegne af: Folkmann Ejendomme ApS

Serienummer: 24ba13c2-e003-4974-be4a-ddbe3eb8d136

IP: 192.38.xxx.xxx

2023-02-08 12:03:26 UTC



## Ole Nielsen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:33376491

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-02-08 12:20:31 UTC



## Klaus Folkmann Lembcke

### Dirigent

På vegne af: Folkmann Ejendomme ApS

Serienummer: 24ba13c2-e003-4974-be4a-ddbe3eb8d136

IP: 213.83.xxx.xxx

2023-02-08 12:28:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0111L-7UN7F-L35J1-BDD5L-E2FOJ-B22AB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>