



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FISKERGADE EJENDOMME P/S**

**STRANDVEJ 63, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. februar 2023

---

Per G. Pedersen

**CVR-NR. 38 50 12 83**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Fiskergade Ejendomme P/S Strandvej 63 9500 Hobro
	CVR-nr.: 38 50 12 83 Stiftet: 17. marts 2017 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jette Rabøl Pedersen, formand Per Gerth Pedersen Amanda Rabøl Pedersen
<b>Direktion</b>	Per Gerth Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank ToldbodPlads 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fiskergade Ejendomme P/S.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rebild, den 8. februar 2023

Direktion:

---

Per Gerth Pedersen

Bestyrelse:

---

Jette Rabøl Pedersen  
Formand

---

Per Gerth Pedersen

---

Amanda Rabøl Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til ejeren af Fiskergade Ejendomme P/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Fiskergade Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 8. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende og forventet. Det samlede afkastkrav for ejendommen er forøget med 0,25 %.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>625.189</b>	<b>668.673</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-500.000	4.050.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>125.189</b>	<b>4.718.673</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-413.042	-355.738
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-287.853</b>	<b>4.362.935</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-287.853	4.362.935
<b>I ALT</b> .....		<b>-287.853</b>	<b>4.362.935</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		30.050.000	30.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>30.050.000</b>	<b>30.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>30.050.000</b>	<b>30.550.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		896	896
Andre tilgodehavender.....		0	5.717
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>896</b>	<b>6.613</b>
Likvide beholdninger.....		190.606	267.759
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>191.502</b>	<b>274.372</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.241.502</b>	<b>30.824.372</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		550.000	550.000
Overført resultat.....		6.813.515	7.101.368
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.363.515</b>	<b>7.651.368</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.576.466	10.576.466
Depositum og forudbetalt leje.....		383.897	340.947
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>10.960.363</b>	<b>10.917.413</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.542	27.477
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.881.335	12.228.114
Anden gæld.....		5.657	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.090	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.917.624</b>	<b>12.255.591</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>22.877.987</b>	<b>23.173.004</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.241.502</b>	<b>30.824.372</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	550.000	7.101.368	7.651.368
Forslag til resultatdisponering.....		-287.853	-287.853
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>550.000</b>	<b>6.813.515</b>	<b>7.363.515</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	238.220	182.092	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	174.822	173.646	
	<b>413.042</b>	<b>355.738</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2022.....	23.347.778	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>23.347.778</b>	<b>2</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	7.202.222	
Årets værdireguleringer.....	-500.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>6.702.222</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>30.050.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig udlejning
Dagsværdi 31. december 2022.....	3.050.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-500.000

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Århus med boliglejermål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,63 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,63 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i Århus Centrum. Herudover er tillagt kostpriser for byggeretsmeter i alt 540 m<sup>2</sup>.

Boligudlejningsejendom  
Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 859 tkr.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.576.466	0	10.576.466	10.576.466	
Depositum og forudbetalt leje.....	383.897	0	340.947	340.947	
	<b>10.960.363</b>	<b>0</b>	<b>10.917.413</b>	<b>10.917.413</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****4****Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PGP FINANS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Ingen.

**2022****2021****Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fiskergade Ejendomme P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeretsmeter måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.