

# Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS

Hjemstedsadresse: Røjleskovvej 35, 5500 Middelfart

**CVR-nummer 38 76 79 33**

## Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2023**

---

Sif Kjølby  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS Røjleskovvej 35 5500 Middelfart  Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Engsig Christensen Sif Kjølby Steen Kjølby
<b>Direktion</b>	Sif Kjølby
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	28. juni 2017
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december 2022

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom samt produktion og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27. april 2023

### Direktion

Sif Kjølbj

### Bestyrelsen

Jesper Engsig Christensen

Sif Kjølbj

Steen Kjølbj

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 27. april 2023

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE23307

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fynsvej 10-12 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.



## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfattende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Klewen Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Regnskabspraksis

### 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	0%
-----------	------------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

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

#### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Klewen Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.500.148</b>	<b>1.211.039</b>
3 Afskrivninger	305.000	305.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.195.148</b>	<b>906.039</b>
1 Finansielle omkostninger	173.106	355.111
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.041.850</b>	<b>560.066</b>
2 Skat af årets resultat	229.184	123.712
<b>Årets resultat</b>	<b>812.666</b>	<b>436.354</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.500.000
Overført til overført resultat	-187.334	-1.063.646
<b>Disponeret</b>	<b>812.666</b>	<b>436.354</b>

**Balance 31. december****Aktiver**

Note	2022	2021
3 Grunde og bygninger	10.909.458	11.214.458
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.909.458</b>	<b>11.214.458</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.909.458</b>	<b>11.214.458</b>
Andre tilgodehavender	3.672.352	812.806
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	0	16.082
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.672.352</b>	<b>828.888</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>328.380</b>	<b>1.113.146</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>4.000.732</b>	<b>1.942.034</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.910.190</b>	<b>13.156.492</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.425.124	3.612.458
Foreslået udbytte	1.000.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4.475.124</b>	<b>5.162.458</b>
Hensættelser til udskudt skat	226.860	195.280
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>226.860</b>	<b>195.280</b>
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	6.357.336	6.686.099
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6.357.336</b>	<b>6.686.099</b>
4 Kreditinstitutter i øvrigt	328.763	326.481
Selskabsskat	197.604	88.462
Periodeafgrænsningsposter, passiver	28.873	0
Anden gæld	3.295.630	697.712
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.850.870</b>	<b>1.112.655</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.208.206</b>	<b>7.798.754</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.910.190</b>	<b>13.156.492</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	4.676.104	0	4.726.104
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-1.063.646	1.500.000	436.354
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>3.612.458</b>	<b>1.500.000</b>	<b>5.162.458</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.612.458	1.500.000	5.162.458
Udbetalt udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	-187.334	1.000.000	812.666
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>3.425.124</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.475.124</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	173.106	355.111
	<b>173.106</b>	<b>355.111</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	197.604	88.462
Ændring af hensættelse til udskudt skat	31.580	35.250
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>229.184</b>	<b>123.712</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	12.386.158	12.386.158
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	12.386.158	12.386.158
Afskrivninger 1. januar	1.171.700	866.700
Årets afskrivninger	305.000	305.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	1.476.700	1.171.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.909.458</b>	<b>11.214.458</b>



## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>4 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	5.019.120	5.357.179
Forfald 1-5 år	1.338.216	1.328.920
Forfald inden 1 år	328.763	326.481
	<b>6.686.099</b>	<b>7.012.580</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er givet pant i grunde og bygninger bogført værdi t.kr. 10.909.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Klewen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabs-skatte.

## Sif Kjølby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sif Kjølby

Dirigent

ID: c263b8f0-f4e8-43df-9ee0-f35b1c0b8ea9

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 10:12:32

Underskrevet med MitID



## Sif Kjølby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sif Kjølby

Direktør

ID: c263b8f0-f4e8-43df-9ee0-f35b1c0b8ea9

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 10:12:32

Underskrevet med MitID



## Sif Kjølby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sif Kjølby

Bestyrelsesmedlem

ID: c263b8f0-f4e8-43df-9ee0-f35b1c0b8ea9

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 10:12:32

Underskrevet med MitID



## Jesper Engsig Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Engsig Christensen

Bestyrelsesformand

ID: 30c992e7-ce9d-4208-8d82-8220aa952a7e

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 12:08:06

Underskrevet med MitID



## Steen Kjølby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Kjølby

Bestyrelsesmedlem

ID: 3e50b689-82dd-4338-983c-331ea4eff862

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 11:08:35

Underskrevet med MitID



## Bent Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Bent Flemming Christensen

Revisor

ID: 90278186

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 12:44:59

Underskrevet med NemID

NEM ID