

Fenger Bolig ApS

Nørholms Allé 5

7800 Skive

CVR-nummer 38794116

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. april 2023

Lars Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Fenger Bolig ApS
Nørholms Allé 5
7800 Skive

CVR-nummer: 38794116
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Christina Møller Jørgensen
Annemette Møller Jørgensen
Lars Pedersen

Direktion

Lars Pedersen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark, Frederiksgade 6 7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Fenger Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 8. februar 2023

Direktionen:

Lars Pedersen

Bestyrelsen:

Christina Møller Jørgensen
Formand

Annemette Møller Jørgensen

Lars Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Fenger Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fenger Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorerets 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 8. februar 2023

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i 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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.006.486	764
1	Personaleomkostninger	0	-2
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	118
	Resultat før finansielle poster	1.006.486	880
	Finansielle omkostninger	-141.992	-114
	Resultat før skat	864.494	766
2	Skat af årets resultat	-191.133	-159
	Årets resultat	673.361	606
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	673.361	606
	Resultatdisponering i alt	673.361	606

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	14.365.339	11.400
	Materielle anlægsaktiver	14.365.339	11.400
	Anlægsaktiver i alt	14.365.339	11.400
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.776	14
	Andre tilgodehavender	29.783	18
	Periodeafgrænsningsposter	6.557	7
	Tilgodehavender	106.116	38
	Likvide beholdninger	369.891	97
	Omsætningsaktiver i alt	476.007	135
	Aktiver i alt	14.841.346	11.535

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
4	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	2.974.603	2.301
	Egenkapital i alt	3.374.603	2.701
	Hensættelser til udskudt skat	395.000	378
	Hensatte forpligtelser	395.000	378
	Gæld til realkreditinstitutter	9.216.687	7.358
	Andre pengekreditorer	540.000	90
5	Langfristede gældsforpligtelser	9.756.687	7.448
	Ansvarlig lånekapital	250.000	250
	Gæld til realkreditinstitutter	281.897	320
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	469.655	207
	Gæld til tilknyttede virksomheder	41.892	56
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	174.133	127
	Anden gæld	60.479	5
	Periodeafgrænsningsposter	37.000	43
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.315.057	1.008
	Gældsforpligtelser i alt	11.071.744	8.456
	Passiver i alt	14.841.346	11.535
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	400	2.301	2.701
Årets resultat	0	673	673
Egenkapital ultimo	400	2.975	3.375

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Øvrige personaleomkostninger	0	2
Personaleomkostninger i alt	0	2
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	174.133	127
Regulering af udskudt skat	17.000	32
Skat af årets resultat i alt	191.133	159
3		
Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar	9.918.805	9.737
Tilgang i årets løb	2.965.339	182
Kostpris 31. december	12.884.144	9.919
Dagsværdiregulering 1. januar	1.481.195	1.363
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	118
Dagsværdireguleringer 31. december	1.481.195	1.481
Investerings ejendomme i alt	14.365.339	11.400

Investerings ejendomme består af 7 udlejnings ejendomme beliggende i Skive samt 1 ejerlejlighed beliggende i Århus. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022	2021
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	6,5

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
4 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	400.000	400
Virksomhedskapital i alt	400.000	400

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.282.817	6.360
--	-----------	-------

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint:

* 0,50% i opadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på TDKK 986 i nedadgående retning.

* 0,50% i nedadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på TDKK 1.147 i opadgående retning.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lars Pedersen Holding Skive ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.474, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 14.365.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 400, der giver pant i ejendommen Grønnegade 28, matr. Nr. 0278f, Skive Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

2.000. Deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 295, der giver pant i ejendommen Frederiksgade 33A, matr. Nr. 0321h, Skive Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 2.400. Deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraxis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved

Anvendt regnskabspraksis

ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.”

Lars Pedersen

Direktør

Serienummer: 6368eef0-3070-4a2d-87f2-c30641ccbd99

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-04-03 19:44:14 UTC



Lars Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6368eef0-3070-4a2d-87f2-c30641ccbd99

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-04-03 19:44:14 UTC



Lars Pedersen

Ledelse og dirigent

Serienummer: 6368eef0-3070-4a2d-87f2-c30641ccbd99

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-04-03 19:44:14 UTC



Annemette Møller Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 142b38a1-1fb8-4690-b7b4-f45090c6db3d

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-04-04 17:54:37 UTC



Christina Møller Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 43023030-b6ed-41ff-9ba5-b0d1c63f8930

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-04-07 07:33:18 UTC



Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-440913831707

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-04-07 20:20:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5MPE3-TWQ33-5BHJU-IWVQL-6KE8G-FJTBS

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>