

## **Fenger Bolig ApS**

**Nørholms Allé 5**

**7800 Skive**

**CVR-nummer 38794116**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. maj 2024

---

Lars Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 - 31. december 2023

### 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  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 29. februar 2024

### Direktionen:

Lars Pedersen

### Bestyrelsen:

Christina Møller Jørgensen    Annemette Møller Jørgensen    Lars Pedersen  
Formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Fenger Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fenger Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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 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, 29. februar 2024

### 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.

		2023	2022
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.199.126</b>	<b>1.006</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.147.538	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.346.664</b>	<b>1.006</b>
	Finansielle omkostninger	-545.421	-142
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.801.244</b>	<b>864</b>
1	Skat af årets resultat	-398.285	-191
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.402.959</b>	<b>673</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.402.959	673
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.402.959</b>	<b>673</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	23.600.000	14.365
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.600.000</b>	<b>14.365</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.600.000</b>	<b>14.365</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	70
	Andre tilgodehavender	103.468	30
	Periodeafgrænsningsposter	0	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>103.468</b>	<b>106</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>370</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>103.468</b>	<b>476</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.703.468</b>	<b>14.841</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
4	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	4.377.561	2.975
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.777.561</b>	<b>3.375</b>
	Hensættelser til udskudt skat	693.000	395
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>693.000</b>	<b>395</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	14.728.172	9.217
	Andre pengekreditorer	1.384.000	540
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.112.172</b>	<b>9.757</b>
	Ansvarlig lånekapital	250.000	250
	Gæld til realkreditinstitutter	366.342	282
	Kreditinstitutter	793.390	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	347.270	470
	Gæld til tilknyttede virksomheder	123.263	42
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	100.285	174
	Anden gæld	85.292	60
	Periodeafgrænsningsposter	54.891	37
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.120.735</b>	<b>1.315</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.232.907</b>	<b>11.072</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.703.468</b>	<b>14.841</b>
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	400	2.975	3.375
Årets resultat	0	1.403	1.403
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400</b>	<b>4.378</b>	<b>4.778</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	100.285	174
Regulering af udskudt skat	298.000	17
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>398.285</b>	<b>191</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**3 Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar	12.884.144	9.919
Tilgang i årets løb	8.087.122	2.965
Kostpris 31. december	20.971.267	12.884
Dagsværdiregulering 1. januar	1.481.195	1.481
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.147.538	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.628.733	1.481
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>23.600.000</b>	<b>14.365</b>

Investeringsejendomme består af 8 udlejningsejendomme beliggende i Skive og Nykøbing Mors 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:

	2023	2022
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,4	6,5
Bolig, årlig leje pr. m2, Midt- og Vestjylland	750-1000	750-1000
Vedligeholdelsesstand	Særdeles god	Særdeles god

	2023	2022
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	400.000	400
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>400.000</b>	<b>400</b>

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

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	13.246.943	8.283
--	------------	-------

#### 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. m<sup>2</sup> ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint:

\* 0,50% i opadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på TDKK 1.484 i nedadgående retning.

\* 0,50% i nedadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på TDKK 1.697 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 15.939, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 23.600.

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 2023 udgør TDKK 2.100. Deponeret til sikkerhed for bankgæld.

	2023	2022
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

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 2023 udgør TDKK 2.400. Deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.200, der giver pant i ejendommen Algade 14, matr. Nr. 90a, Nykøbing M. Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 8.100. 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 regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 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 markedsforhold 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 ejendommers 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

2024-05-16 17:14:57 UTC



## Lars Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-05-16 17:14:57 UTC



## Lars Pedersen

Ledelse og dirigent

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

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-05-16 17:14:57 UTC



## Annemette Møller Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-05-16 19:43:42 UTC



## Christina Møller Jørgensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-05-17 12:37:44 UTC



## Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: 086064d1-728e-4e29-9d57-746d7f36101a

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-05-20 06:46:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: VNGA7-Z4N3E-3Y26P-4VNNK0-43OEO-DKCFN

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**