

F&P Invest ApS

Gl. Skartved 4, 6091 Bjert
CVR-nr. 38 90 98 94

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.06.23

Christian Søeberg Fagan
Dirigent



| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 17 |

Selskabet

F&P Invest ApS
Gl. Skartved 4
6091 Bjert
Hjemsted: Bjert
CVR-nr.: 38 90 98 94
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Christian Søeberg Fagan
Mads Lindhardt Parker

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for F&P Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjert, den 13. juni 2023

Direktionen

Christian Søeberg Fagan

Mads Lindhardt Parker

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i F&P Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F&P Invest ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 13. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Marianne Christoffersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34133

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 134.086 mod DKK 458.891 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.376.270.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 279.540 | 623.496 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 279.540 | 623.496 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 82.750 |
| Resultat af primær drift | 279.540 | 706.246 |
| 1 Finansielle omkostninger | -100.090 | -124.058 |
| Resultat før skat | 179.450 | 582.188 |
| 2 Skat af årets resultat | -45.364 | -123.297 |
| Årets resultat | 134.086 | 458.891 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 134.086 | 458.891 |
| I alt | 134.086 | 458.891 |

| AKTIVER | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 4.000.000 | 4.000.000 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 4.000.000 | 4.000.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 4.000.000 | 4.000.000 |
| | Andre tilgodehavender | 6.585 | 14.585 |
| | Tilgodehavender i alt | 6.585 | 14.585 |
| | Likvide beholdninger | 641.443 | 691.362 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 648.028 | 705.947 |
| | Aktiver i alt | 4.648.028 | 4.705.947 |

| PASSIVER | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|-----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 1.326.270 | 1.192.184 |
| | Egenkapital i alt | 1.376.270 | 1.242.184 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 13.110 | 13.110 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 13.110 | 13.110 |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 2.587.498 | 2.655.727 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.587.498 | 2.655.727 |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 73.066 | 89.231 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 6.800 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.500 | 18.000 |
| | Deposita | 95.400 | 93.750 |
| | Selskabsskat | 21.365 | 151.475 |
| | Anden gæld | 454.019 | 442.470 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 671.150 | 794.926 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 3.258.648 | 3.450.653 |
| | Passiver i alt | 4.648.028 | 4.705.947 |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 50.000 | 1.192.184 | 1.242.184 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 134.086 | 134.086 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 50.000 | 1.326.270 | 1.376.270 |

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Finansielle omkostninger

| | | |
|--|---------|---------|
| Renteomkostninger fra associerede virksomheder | 17.756 | 17.060 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 79.524 | 72.840 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2.810 | 34.158 |
| I alt | 100.090 | 124.058 |

2. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|--------|---------|
| Skat af årets resultat | 45.364 | 157.476 |
| Årets regulering af udskudt skat | 0 | -34.179 |
| I alt | 45.364 | 123.297 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.22 | 3.940.410 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 3.940.410 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22 | 59.590 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22 | 59.590 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 4.000.000 |

4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.22 | Gæld i alt 31.12.21 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 73.066 | 2.364.201 | 2.660.564 | 2.744.958 |
| I alt | 73.066 | 2.364.201 | 2.660.564 | 2.744.958 |

5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|------------------------|----------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.22 | 4.000.000 | 4.000.000 |

Investerings ejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet er fastsat til 5%, hvilket vurderes at være tilsvarende markedskravet.

En enkelt ejendom er anskaffet i 2020, og er indregnet til kostpris, som modsvarer dagsværdien. Ejendommen er indregnet til t.DKK 300.

Herudover er der ved dagsværdimålingen forudsat at ejendommene i Kolding for det kommende år, vil have en udlejningsprocent og lejeindtægt svarende til det nuværende.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.658 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.700, der giver pant i investe-
ringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.000.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.