

---

# *FJ Ejendomme ApS*

Skt. Knuds Gade 40B, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 39 21 16 10

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/7 2022

Lars Christian Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for FJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 1. juli 2022

## Direktion

Lars Christian Jensen  
Direktør

Lars Christensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i FJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Odense M, den 1. juli 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

FJ Ejendomme ApS

Skt. Knuds Gade 40B  
5000 Odense C

CVR-nr: 39 21 16 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 3. januar 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: Odense

## Direktion

Lars Christian Jensen

Lars Christensen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal

5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>229.810</b>	<b>109.356</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-19.347	-19.347
Andre driftsomkostninger	3	-12.157	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>198.306</b>	<b>90.009</b>
Finansielle omkostninger	4	-193.306	-131.283
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.000</b>	<b>-41.274</b>
Skat af årets resultat	5	-1.146	39.246
<b>Årets resultat</b>		<b>3.854</b>	<b>-2.028</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.854	-2.028
	<b>3.854</b>	<b>-2.028</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.460.780	2.480.127
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>2.460.780</b>	<b>2.480.127</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.460.780</b>	<b>2.480.127</b>
Andre tilgodehavender		15.951	5.000
Udskudt skatteaktiv		38.100	39.246
Selskabsskat		16.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.051</b>	<b>44.246</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>70.051</b>	<b>44.246</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.530.831</b>	<b>2.524.373</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-706.527	-710.381
<b>Egenkapital</b>		<b>-656.527</b>	<b>-660.381</b>
Ansvarlig lånekapital		292.000	270.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>292.000</b>	<b>270.000</b>
Kreditinstitutter		2.738.820	2.730.948
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.360	100.000
Deposita		30.600	37.000
Anden gæld		110.578	46.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.895.358</b>	<b>2.914.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.187.358</b>	<b>3.184.754</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.530.831</b>	<b>2.524.373</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-710.381	-660.381
Årets resultat	0	3.854	3.854
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-706.527</b>	<b>-656.527</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære formål er at eje samt drifte ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

## 2. Særlige poster

Gældseftergivelse

143.280	129.614
<u>143.280</u>	<u>129.614</u>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

## 3. Andre driftsomkostninger

Øvrige omkostninger

12.157	0
<u>12.157</u>	<u>0</u>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder

11.200	10.800
--------	--------

Andre finansielle omkostninger

182.106	120.483
<u>193.306</u>	<u>131.283</u>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

1.146	-39.246
<u>1.146</u>	<u>-39.246</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	2.499.474	
Kostpris 31. december	2.499.474	
Ned- og afskrivninger 1. januar	19.347	
Årets afskrivninger	19.347	
Ned- og afskrivninger 31. december	38.694	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.460.780</b>	
Afskrives over	50 år	
	2021	2020
	DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.700, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	2.460.780	2.480.127
--	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FJ Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentations valuta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Balance

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.