

FM Bolig ApS
Hvedemarken 73
9670 Løgstør

CVR-nummer: 39 43 74 81

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. juli 2023

Mathias Mark Madsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for FM Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 3. juli 2023

Direktion

Kian Floor Ulriksen

Mathias Mark Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i FM Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FM Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 om 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.

Nibe, den 3. juli 2023

RÉVISION+ - cvr. nr.: 41 69 56 09
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

René Aagesen
Statsautoriseret revisor
mne33212

Claus Skoda
Registreret revisor
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FM Bolig ApS Hvedemarken 73 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 39 43 74 81
	Stiftet: 26. marts 2018
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kian Floor Ulriksen Mathias Mark Madsen
Pengeinstitut	Handelsbanken
Revisor	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab Skalhuse 5 9240 Nibe
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og renovering af ejendomme samt hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for FM Bolig ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med vareforbrug og eksterne omkostninger".

Omsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger excl. grund	30 år	600.000 kr.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser**Selskabsskat og udskudt skat**

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 aconto skatter.

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.

ANVENDT 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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	100.816	91.406
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	19.780-	15.934-
DRIFTSRESULTAT	81.036	75.472
Andre finansielle omkostninger	27.965-	27.883-
RESULTAT FØR SKAT	53.071	47.589
1 Skat af årets resultat	11.900-	11.030-
ÅRETS RESULTAT	41.171	36.559
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	41.171	36.559
DISPONERET I ALT	41.171	36.559

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021
2 Grunde og bygninger.....	1.689.045	1.663.331
Materielle anlægsaktiver	1.689.045	1.663.331
ANLÆGSAKTIVER	1.689.045	1.663.331
Udskudt skatteaktiv	14.165	9.815
Tilgodehavender	14.165	9.815
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	14.165	9.815
AKTIVER	1.703.210	1.673.146

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat	74.748	33.577
EGENKAPITAL	124.748	83.577
Kreditinstitutter	882.985	924.925
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	882.985	924.925
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	42.000	33.400
Kreditinstitutter	426.418	395.899
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
Gæld til associerede virksomheder.....	167.502	161.060
Selskabsskat	15.250	14.535
Anden gæld	38.057	53.500
Kortfristede gældsforpligtelser	695.477	664.644
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.578.462	1.589.569
PASSIVER	1.703.210	1.673.146
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo.....	33.577	2.982-
Årets resultat	41.171	36.559
Overført resultat ultimo.....	74.748	33.577
EGENKAPITAL	124.748	83.577

NOTER

	2022	2021
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	16.250	14.535
Regulering af udskudt skat.....	4.350-	3.505-
	<u>11.900</u>	<u>11.030</u>

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	1.707.943
Tilgang i årets løb.....	45.494
	<u>1.753.437</u>
Kostpris 31. december 2022	
Af-/nedskrivninger, primo.....	44.612-
Årets af-/nedskrivninger.....	19.780-
	<u>64.392-</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>1.689.045</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	958.325	924.985	42.000	604.400
	<u>958.325</u>	<u>924.985</u>	<u>42.000</u>	<u>604.400</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.400.000 hvor den bogførte værdi udgør kr. 1.689.045.

Mathias Mark Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mathias Mark Madsen
Dirigent
ID: 32cfa7ff-ea92-47c6-a8fd-333c94a99c2e
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 14:42:56
Underskrevet med MitID



Mathias Mark Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mathias Mark Madsen
Direktør
ID: 32cfa7ff-ea92-47c6-a8fd-333c94a99c2e
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 14:42:56
Underskrevet med MitID



Kian Floor Ulriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kian Floor Ulriksen
Direktør
ID: 7c46617c-39b1-4956-8af7-d25c56fc0d70
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 09:46:21
Underskrevet med MitID



René Yde Aagesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Aagesen
Revisor
ID: 1a214a78-abf9-4d9b-be61-edc029abc101
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 10:12:09
Underskrevet med MitID



Claus Skoda

Navnet returneret af dansk NemID var:
Claus Gottlieb Skoda
Revisor
ID: 40955601
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 09:50:27
Underskrevet med NemID

NEM ID