

# Felsted Ejendomsudlejning ApS

Møgelmoosevej 51, Felsted, 6200 Aabenraa  
CVR-nr. 39 64 09 37

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.02.20

Erling Jensen  
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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Felsted Ejendomsudlejning ApS  
Møgelmoosevej 51, Felsted  
6200 Aabenraa  
Hjemsted: Aabenraa  
CVR-nr.: 39 64 09 37  
Stiftet: 14. juni 2018  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
2. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Erling Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Aabenraa Kreditbanken A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Felsted Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 10. februar 2020

**Direktionen**

Erling Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Felsted Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Felsted Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Haderslev, den 10. februar 2020

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Rasmus Ørskov  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne42777

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ud fra normalindtjeningsmetoden med baggrund i nettolejeindtægterne kapitaliseret med et individuelt fastsat forretningskrav afhængig af ejendommens beliggende og stand m.v, Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 75.377 mod DKK 87.516 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.444.066.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.097.404</b>	<b>790.124</b>
1	Personaleomkostninger	-850.588	-716.244
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>246.816</b>	<b>73.880</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.333	-21.440
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>218.483</b>	<b>52.440</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	200.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>218.483</b>	<b>252.440</b>
	Finansielle indtægter	1.159	0
	Finansielle omkostninger	-112.661	-115.119
	<b>Resultat før skat</b>	<b>106.981</b>	<b>137.321</b>
2	Skat af årets resultat	-31.604	-49.805
	<b>Årets resultat</b>	<b>75.377</b>	<b>87.516</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Øvrige lovpligtige reserver	0	200.000
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	65.000	0
	Overført resultat	10.377	-112.484
	<b>I alt</b>	<b>75.377</b>	<b>87.516</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	17.350.000	17.350.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	124.236	152.569
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.474.236</b>	<b>17.502.569</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.474.236</b>	<b>17.502.569</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	69.267	3.795
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>69.267</b>	<b>3.795</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.000	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>61.065</b>	<b>40.551</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>160.332</b>	<b>44.346</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.634.568</b>	<b>17.546.915</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Øvrige lovpligtige reserver	200.000	200.000
	Overført resultat	9.129.066	9.118.689
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	65.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.444.066</b>	<b>9.368.689</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.571.000	1.572.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.571.000</b>	<b>1.572.000</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.928.565	4.938.976
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.000.000	1.103.489
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.928.565</b>	<b>6.042.465</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	36.000	36.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	53.695
	Deposita	487.135	440.300
	Selskabsskat	32.604	5.016
	Anden gæld	120.198	28.750
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>690.937</b>	<b>563.761</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.619.502</b>	<b>6.606.226</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.634.568</b>	<b>17.546.915</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovpligtige reserve	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	50.000	200.000	9.118.689	0	9.368.689
Forslag til resultatdisponering	0	0	10.377	65.000	75.377
Saldo pr. 31.12.19	50.000	200.000	9.129.066	65.000	9.444.066

	2019	2018
	DKK	DKK

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	810.609	677.476
Pensioner	27.600	27.600
Andre omkostninger til social sikring	12.304	9.495
Andre personaleomkostninger	75	1.673
I alt	850.588	716.244

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2
--	---	---

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	32.604	5.016
Årets regulering af udskudt skat	-1.000	44.789
I alt	31.604	49.805

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.19	17.150.000	174.009
Kostpris pr. 31.12.19	17.150.000	174.009
Opskrivninger pr. 01.01.19	200.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	200.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	-21.440
Afskrivninger i året	0	-28.333
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	-49.773
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	17.350.000	124.236
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	17.150.000	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.125 og et afkastkrav på 3-10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med t.DKK 745.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	36.000	4.784.565	4.964.565	4.974.976
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.000.000	1.000.000	1.103.489
I alt	36.000	5.784.565	5.964.565	6.078.465

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Felsted Ejendomsudlejning Holding Aps' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.336 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.535.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.600, der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 7.535. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Kreditbanken.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Lejeindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter: forbrugsafgifter, forsikring administration og vedligehold lokaler mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7	0-15

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

## Nedskrivning af anlægsaktiver

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 forskellige 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.