



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FJORDBAK UDLEJNINGSEJENDOMME APS**

**BRODAM 9, 9310 VODSKOV**

**ÅRSRAPPORT**

**22. OKTOBER 2018 - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2020

---

Peter Michael Fjordbak

**CVR-NR. 39 99 63 40**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 22. oktober 2018 - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Fjordbak Udlejningsejendomme ApS Brodam 9 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 39 99 63 40
	Stiftet: 22. oktober 2018
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 22. oktober 2018 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Peter Michael Fjordbak
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. oktober 2018 - 31. december 2019 for Fjordbak Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. oktober 2018 - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

V. Hassing, den 12. maj 2020

Direktion:

---

Peter Michael Fjordbak

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Fjordbak Udlejningsejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Fjordbak Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 22. oktober 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Aalborg, den 12. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 22. OKTOBER 2018 - 31. DECEMBER 2019

	Note	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>312.110</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-23.330
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>288.780</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-101.515
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>187.265</b>
Skat af årets resultat.....	2	-41.198
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>146.067</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		146.067
<b>I ALT</b> .....		<b>146.067</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		7.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.500.000</b>
Likvide beholdninger.....		45.439
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>45.439</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.545.439</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		146.067
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>196.067</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.467
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.467</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.864.694
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.864.694</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	37.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		550.467
Selskabsskat.....		39.731
Anden gæld.....		843.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.483.211</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.347.905</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.545.439</b>
 Eventualposter mv.	 6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Medarbejderforhold	8	



## NOTER

	2018/19 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	467	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	101.048	
	<b>101.515</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.731	2
Regulering af udskudt skat.....	1.467	
	<b>41.198</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringseje domme	3
Tilgang.....	7.523.330	
Kostpris 31. december 2019.....	7.523.330	
Årets værdireguleringer.....	-23.330	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	-23.330	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>7.500.000</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendomme består af en investeringsejendom i Aalborg. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens afkast og et individuelt afkastningskrav.

Ved beregning af et afkast i intervallet 4,0-4,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0-4,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborg.

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>4</b>
	Selskabs-	Overført	I alt	
	kapital	resultat		
Egenkapital 22. oktober 2018.....	50.000	0	50.000	
Forslag til resultatdisponering.....		146.067	146.067	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>146.067</b>	<b>196.067</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.902.094	37.400	5.707.506	
	<b>5.902.094</b>	<b>37.400</b>	<b>5.707.506</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Fjordbak Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.966 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.500 tkr.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				
1				

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fjordbak Udlejningsejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.