



## FELD 2019 ApS

Jyllandsgade 164, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 40284974

## Årsrapport 28.01.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.02.2020

---

**Michael Bitsch Jakobsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

FELD 2019 ApS

Jyllandsgade 164

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 40284974

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 28.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Michael Bitsch Jakobsen, direktør

Jimmi Ankersø Schwartz, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28.01.2019 - 31.12.2019 for FELD 2019 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 28.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.02.2020

## Direktion

**Michael Bitsch Jakobsen**  
direktør

**Jimmi Ankersø Schwartz**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i FELD 2019 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FELD 2019 ApS for regnskabsåret 28.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 24.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Rasmussen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, som løber fra 28.01.2019 til 31.12.2019. Årets resultat udviser et overskud på 1.594 t.kr. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom, som udgør 1.884 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>233.851</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.884.014
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.117.865</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(73.544)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.044.321</b>
Skat af årets resultat	3	(450.230)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.594.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		1.594.091
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.594.091</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme		6.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>6.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.829
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.829</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.756</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>73.585</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.073.585</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		1.594.091
<b>Egenkapital</b>		<b>1.644.091</b>
Udskudt skat		414.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>414.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.991.034
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.991.034</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	85.952
Deposita		90.224
Gæld til associerede virksomheder		802.054
Skyldig selskabsskat		36.230
Anden gæld		10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.024.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.015.494</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.073.585</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	1.594.091	1.594.091
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.594.091</b>	<b>1.644.091</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i note 4.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	12.054
Renteomkostninger i øvrigt	61.490
	<b>73.544</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.
Aktuel skat	36.230
Ændring af udskudt skat	414.000
	<b>450.230</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	4.115.986
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.115.986</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.884.014
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.884.014</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for den enkelte ejendom er fastsat til 4,92%.

Ejendommen er 100% udlejet til en gennemsnitlig leje på 826 kr./m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 553 t.kr. og en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 679 t.kr.

**5 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	85.952	2.991.034	2.688.717
	<b>85.952</b>	<b>2.991.034</b>	<b>2.688.717</b>

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis:

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i perioden de vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.