



## FELD 2019 ApS

Jyllandsgade 164  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 40284974

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.03.2021

---

**Michael Bitsch Jakobsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

FELD 2019 ApS

Jyllandsgade 164

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 40284974

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jimmi Ankersø Schwartz, direktør

Michael Bitsch Jakobsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.03.2021

## Direktion

**Jimmi Ankersø Schwartz**  
direktør

**Michael Bitsch Jakobsen**  
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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 03.03.2021

### **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

Årets resultat udviser et underskud på 101 t.kr. mod et overskud i 2019 på 1.243 t.kr. Årets resultat i 2019 var positivt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets ledelse er blevet opmærksom på, at selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen sidste år var væsentligt fejlbehæftet som følge af fejl i ejendommens værdiansættelsesopgørelse. Hvorfor der i årsrapporten er sket korrektion af væsentlige fejl vedrørende tidligere år. Som følge af fejlen har selskabets resultat før skat for 2019 været positivt påvirket med 450 t.kr.

I balancen har investeringsejendomme pr. 31.12.2019 været for højt indregnet med 450 t.kr. og den udskudte skatteforpligtelse har været for højt indregnet med 99 t.kr.

Fejlen er rettet som en væsentlig fejl direkte på egenkapitalen med en samlet effekt på 351 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>119.797</b>	<b>233.851</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(112.785)	1.434.014
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.012</b>	<b>1.667.865</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(131.188)	(73.544)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(124.176)</b>	<b>1.594.321</b>
Skat af årets resultat	2	22.953	(351.230)
<b>Årets resultat</b>		<b>(101.223)</b>	<b>1.243.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		180.000	0
Overført resultat		(281.223)	1.243.091
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(101.223)</b>	<b>1.243.091</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		0	5.550.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>5.550.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>5.550.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	39.829
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>39.829</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.525.367</b>	<b>33.756</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.525.367</b>	<b>73.585</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.525.367</b>	<b>5.623.585</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		961.868	1.243.091
Forslag til udbytte for regnskabsåret		180.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.191.868</b>	<b>1.293.091</b>
Udskudt skat		0	315.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>315.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.991.034
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.991.034</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		0	85.952
Deposita		0	90.224
Gæld til associerede virksomheder		15.135	802.054
Skyldig skat		290.364	36.230
Anden gæld		28.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>333.499</b>	<b>1.024.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>333.499</b>	<b>4.015.494</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.525.367</b>	<b>5.623.585</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.594.091	0	1.644.091
Rettelse af væsentlige fejl	0	(351.000)	0	(351.000)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.243.091</b>	<b>0</b>	<b>1.293.091</b>
Årets resultat	0	(281.223)	180.000	(101.223)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>961.868</b>	<b>180.000</b>	<b>1.191.868</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	13.081	12.054
Renteomkostninger i øvrigt	61.368	61.490
Øvrige finansielle omkostninger	56.739	0
	<b>131.188</b>	<b>73.544</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	290.364	36.230
Ændring af udskudt skat	(315.000)	315.000
Regulering vedrørende tidligere år	1.683	0
	<b>(22.953)</b>	<b>351.230</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.115.986
Tilgange	95.260
Afgange	(4.211.246)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.434.014
Årets dagsværdireguleringer	(95.260)
Tilbageførsel ved afgange	(1.338.754)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabets ledelse er blevet opmærksom på, at selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen sidste år er væsentligt fejlbehæftet som følge af fejl i ejendommens værdiansættelsesopgørelse. Hvorfor der i årsrapporten er sket korrektion af væsentlige fejl vedrørende tidligere år. Som følge af fejlen har selskabets resultat før skat for 2019 været positivt påvirket med 450 t.kr.

I balancen har investeringsejendomme pr. 31.12.2019 været for højt indregnet med 450 t.kr. og den udskudte skatteforpligtelse har været for højt indregnet med 99 t.kr.

Fejlen er rettet som en væsentlig fejl direkte på egenkapitalen med en samlet effekt på 351 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i årsrapporten.

## 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 og andre 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 rentekomkostninger.

### **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 ejendommenes 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 ejendommenes 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.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **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 finansiel 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.