

FICH-OLSEN EJENDOMME APS
SLUGTEN 11, 9530 STØVRING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2022

Morten Fich-Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fich-Olsen Ejendomme ApS Slugten 11 9530 Støvring
	CVR-nr.: 40 40 32 80 Stiftet: 2. april 2019 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Fich-Olsen Alexander Andreas Hovmøller Fich-Olsen Daniel André Hovmøller Fich-Olsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fich-Olsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 9. maj 2022

Direktion:

Morten Fich-Olsen

Alexander Andreas Hovmøller
Fich-Olsen

Daniel André Hovmøller Fich-
Olsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Fich-Olsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fich-Olsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 9. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balance og resultatopgørelsen samt af noterne henvises der hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		205.552	156.740
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	434.325
DRIFTSRESULTAT		305.552	591.065
Andre finansielle omkostninger.....		-55.958	-47.393
RESULTAT FØR SKAT		249.594	543.672
Skat af årets resultat.....	1	-54.892	-119.594
ÅRETS RESULTAT		194.702	424.078
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		194.702	424.078
I ALT		194.702	424.078

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		3.800.000	3.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.800.000	3.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.800.000	3.700.000
Periodeafgrænsningsposter.....		11.213	10.886
Tilgodehavender.....		11.213	10.886
Likvide beholdninger.....		53.367	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		64.580	10.886
AKTIVER.....		3.864.580	3.710.886
PASSIVER			
Selskabskapital.....		60.000	60.000
Overført resultat.....		630.576	435.874
EGENKAPITAL.....		690.576	495.874
Hensættelse til udskudt skat.....		129.692	105.688
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		129.692	105.688
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.285.875	2.357.274
Deposita.....		82.381	82.381
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.368.256	2.439.655
Gæld til realkreditinstitutter.....		73.582	72.749
Gæld til pengeinstitutter.....		0	14.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.452	24.119
Selskabsskat.....		30.888	18.832
Anden gæld.....		542.134	539.833
Kortfristede gældsforpligtelser.....		676.056	669.669
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.044.312	3.109.324
PASSIVER.....		3.864.580	3.710.886
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	60.000	435.874	495.874
Forslag til resultatdisponering.....		194.702	194.702
Egenkapital 31. december 2021.....	60.000	630.576	690.576

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.888	18.832	
Regulering af udskudt skat.....	24.004	100.762	
	54.892	119.594	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2021.....	3.240.675	
Kostpris 31. december 2021.....	3.240.675	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	459.325	
Årets værdireguleringer.....	100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	559.325	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	3.800.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2021.....	3.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af boligejendomme i Svendborg. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet til 90 - 130 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved beregningen er anvendt et afkast i niveauet 5,75 - 6,25 %, der er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.359.457	73.582	2.043.417	2.430.023	
Deposita.....	82.381	0	82.381	82.381	
	2.441.838	73.582	2.125.798	2.512.404	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.359 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.800 tkr.

4

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fich-Olsen Ejendomme ApS for 2021 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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 ejendom og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 efter 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.