



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

**FICH-OLSEN EJENDOMME APS**  
**SLUGTEN 11, 9530 STØVRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. april 2021

---

Morten Fich-Olsen

## 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 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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. april 2021

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 2020 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, 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 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. april 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>156.740</b>	<b>-686</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		434.325	25.000
Andre finansielle omkostninger.....		-47.393	-7.592
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>543.672</b>	<b>16.722</b>
Skat af årets resultat.....	1	-119.594	-4.926
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>424.078</b>	<b>11.796</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		424.078	11.796
<b>I ALT</b> .....		<b>424.078</b>	<b>11.796</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		3.700.000	1.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.700.000</b>	<b>1.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.700.000</b>	<b>1.900.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	56.229
Periodeafgrænsningsposter.....		10.886	6.924
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.886</b>	<b>63.153</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.886</b>	<b>63.153</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.710.886</b>	<b>1.963.153</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		60.000	60.000
Overført resultat.....		435.874	11.796
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>495.874</b>	<b>71.796</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		105.688	4.926
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>105.688</b>	<b>4.926</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.357.274	1.404.979
Deposita.....		82.381	41.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.439.655</b>	<b>1.446.829</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		72.749	44.068
Gæld til pengeinstitutter.....		14.136	63.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.119	15.649
Selskabsskat.....		18.832	0
Anden gæld.....		539.833	316.648
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>669.669</b>	<b>439.602</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.109.324</b>	<b>1.886.431</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.710.886</b>	<b>1.963.153</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	60.000	11.796	71.796
Forslag til resultatdisponering.....		424.078	424.078
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>60.000</b>	<b>435.874</b>	<b>495.874</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.832	0	
Regulering af udskudt skat.....	100.762	4.926	
	<b>119.594</b>	<b>4.926</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2020.....	1.875.000	
Tilgang.....	1.365.675	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>3.240.675</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	25.000	
Årets værdireguleringer.....	434.325	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>459.325</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>3.700.000</b>	

*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.

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

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2020.....	3.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	434.325

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.430.023	72.749	2.120.332	1.449.047	
Deposita.....	82.381	0	82.381	41.850	
	<b>2.512.404</b>	<b>72.749</b>	<b>2.202.713</b>	<b>1.490.897</b>	

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.430 tkr., er der givet pant investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.700 tkr.			
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fich-Olsen Ejendomme ApS for 2020 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 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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 nominal værdi.