

# **FORNEMME EJENDOMME ApS**

CVR-NR. 40 49 79 43

**ÅRSRAPPORT  
2022**

## **Årsrapportens godkendelse:**

Således forelagt og vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2023

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Fornemme Ejendomme ApS Stenagervej 16 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 40 49 79 43 Stiftet: 7. maj 2019 Hjemsted: Gentofte Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Hauge Kayser
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Virksomhedens formål er at drive virksomhed, der direkte eller indirekte ejer ejendomme samt at købe og renovere ejendomme og lave udviklingsprojekter for ejendommejere.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i 2022 ikke fundet egnede investeringsobjekter, hvorved der ingen aktivitet har været i selskabet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for Fornemme Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. juni 2023

---

Direktionen  
Niels Hauge Kayser

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til kapitalejerne i Fornemme Ejendomme ApS.

### **Konklusion**

Vi har revideret regnskabsrapporten for Fornemme Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Regnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. juni 2023

**Beierholm**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

**CVR-nr. 32 89 54 68**

---

Thomas Thomsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34079



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **REGNSKABSGRUNDLAG**

Årsrapporten for Fornemme Ejendomme ApS aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for klasse B virksomheder. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttoresultat**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til køb af fremmede ydelser, administration m.v.

## **Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid.

Der foretages ikke afskrivninger på udviklingsejendomme eller grunde.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursavancer og kurstab på værdipapirer, provisioner samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen mv.

## **Skat af årets resultat**

Regnskabsperiodens skat, som består af periodens aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Varebeholdning**

#### *Udviklingsejendomme*

Udviklingsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital ved en videreudvikling af ejendommen med et kortere sigtet videresalg for øje.

Udviklingsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug og tillægges herunder omkostninger til videreudvikling af ejendommen. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Udviklingsejendomme afskrives ikke.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### *Nedskrivning af anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede eller forventede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end tidligere forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående bankkonti.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere perioders skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

#### **Gældsforpligtigelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtigelser svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK	Note	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>-8.749</b>	<b>-15.910</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8.749</b>	<b>-15.910</b>
Finansielle indtægter	2	1.916	0
Finansielle omkostninger		-3.389	-3.457
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-10.222</b>	<b>-19.367</b>
Skat af årets resultat	3	2.248	4.261
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-7.974</b>	<b>-15.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte		0	0
Overført resultat		-7.974	-15.106
<b>DISPONERET</b>		<b>-7.974</b>	<b>-15.106</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
Udviklingsejendomme		0	0
<b>Varebeholdning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		75.958	0
Andre tilgodehavender		6.509	4.261
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse		75.958	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>158.425</b>	<b>4.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.149</b>	<b>196.287</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>192.574</b>	<b>200.548</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>192.574</b>	<b>200.548</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital		40.000	40.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		75.958	0
Overført resultat		76.616	160.548
<b>EGENKAPITAL</b>	4	<b>192.574</b>	<b>200.548</b>
Gæld til tilknyttet virksomhed		0	0
Anden gæld		0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>192.574</b>	<b>200.548</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

## NOTER

### 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger og gager	DKK 0,-	(2021: DKK 0)
--------------------	---------	---------------

### 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	DKK 958,-	(2021: DKK 0)
---	-----------	---------------

Renteindtægter fra selskabsdeltagere og ledelse	DKK 958,-	(2021: DKK 0)
---	-----------	---------------

I alt	DKK 1.916,-	(2021: DKK 0)
-------	-------------	---------------

### 3 SELSKABSSKAT

Selskabet er sambeskattet med Virksomhedspartner ApS, cvr. 27 08 93 80.

### 4 EGENKAPITAL

Anpartskapitalen består af 400 anparter à kr. 100.

### 5 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 6 NÆRTSTÅENDE PARTER

#### Bestemmende indflydelse:

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med hver den angivne andel af anpartskapitalens stemmerettigheder og pålydende værdi:

- 51% - Virksomhedspartner ApS (CVR nr. 27 08 93 80)
- 49% - Immobili Development IvS (CVR nr. 40 32 45 69)