

Fyret Ejendomsinvest ApS
Voerbjergvej 40, 9400 Nørresundby

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 40 58 21 93

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2022.

Anne Marie Kønig
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Fyret Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 1. juni 2022

Direktion

Anne Marie König

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Fyret Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fyret Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Risskov, den 1. juni 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen

statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fyret Ejendomsinvest ApS Voerbjergvej 40 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 40 58 21 93
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anne Marie König
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	König Holding Aalborg ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2 t.kr. mod -15 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -15 t.kr. mod -23 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen egenkapitalen. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening eller kapitalforhøjelse. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra kapitalejers side. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	2.253	-14.820
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.711	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.242	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-20.450	-14.543
Resultat før skat	-19.666	-29.363
Skat af årets resultat	4.340	6.459
Årets resultat	-15.326	-22.904
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-15.326	-22.904
Disponeret i alt	-15.326	-22.904

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	11.380.657	1.574.273
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.380.657</u>	<u>1.574.273</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.380.657</u>	<u>1.574.273</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	5.660	0
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>6.459</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.660</u>	<u>6.459</u>
Likvide beholdninger	<u>43.861</u>	<u>21.499</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>49.521</u>	<u>27.958</u>
Aktiver i alt	<u>11.430.178</u>	<u>1.602.231</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-39.030	-23.704
Egenkapital i alt	970	16.296
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.032.224	0
Gæld til pengeinstitutter	6.310.605	0
Deposita	392.568	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.735.397</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.588.349	1.579.935
Selskabsskat	1.320	0
Anden gæld	98.142	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.693.811</u>	<u>1.585.935</u>
Gældsforpligtelser i alt	11.429.208	1.585.935
Passiver i alt	11.430.178	1.602.231

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	-800	39.200
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-22.904</u>	<u>-22.904</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-23.704	16.296
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-15.326</u>	<u>-15.326</u>
	<u>40.000</u>	<u>-39.030</u>	<u>970</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt over halvdelen egenkapitalen. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening eller kapitalforhøjelse. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra kapitalejers side. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.723	13.635
Andre finansielle omkostninger	<u>17.727</u>	<u>908</u>
	<u>20.450</u>	<u>14.543</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.032 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.550 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 6.311 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.311 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 41 t.kr. til sikkerhed for deltagelse i ejerforening. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.550 tkr.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kønig Holding Aalborg ApS, CVR-nr. 30532031 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fyret Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fyret Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.