

FS Geertz ApS

Gudenåvej 14, 8643 Ans By

CVR-nr. 40 58 40 56

**Årsrapport for perioden
1. juni 2019 til 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2021

Jeppe Fisker Stokholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juni 2019 - 30. september 2020	9
Balance 30. september 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 30. september 2020 for FS Geertz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 30. september 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans, den 8. januar 2021

Direktion

Jeppe Fisker Stokholm
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i FS Geertz ApS

Vi har opstillet årsrapporten for FS Geertz ApS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 8. januar 2021

Rådgivning & Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31480

Selskabsoplysninger

Selskabet

FS Geertz ApS
Gudenåvej 14
8643 Ans By

CVR-nr.: 40 58 40 56

Regnskabsperiode: 1. juni 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Jeppe Fisker Stokholm, direktør

Revisor

Rådgivning & Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 882, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 50.882.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FS Geertz ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7,00%

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juni 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		40.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.859
Resultat før finansielle poster		50.288
Finansielle omkostninger	1	-48.930
Resultat før skat		1.358
Skat af årets resultat	2	-476
Årets resultat		882
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		882
		882

Balance 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	3	935.000
Materielle anlægsaktiver		<u>935.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>935.000</u>
Udskudt skatteaktiv		1.548
Periodeafgrænsningsposter		6.073
Tilgodehavender		<u>7.621</u>
Likvide beholdninger		<u>24.134</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>31.755</u>
Aktiver i alt		<u><u>966.755</u></u>

Balance 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		882
Egenkapital		50.882
Gæld til realkreditinstitutter		685.685
Langfristede gældsforpligtelser	4	685.685
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	20.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500
Gæld til associerede virksomheder		161.766
Selskabsskat		2.024
Anden gæld		4.289
Deposita		32.809
Kortfristede gældsforpligtelser		230.188
Gældsforpligtelser i alt		915.873
Passiver i alt		966.755
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2019	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	882	882
Egenkapital 30. september 2020	50.000	882	50.882

Noter

	2019/20
	kr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	11.766
Andre finansielle omkostninger	37.164
	<u>48.930</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	2.024
Årets udskudte skat	-1.548
	<u>476</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juni 2019	0
Tilgang i årets løb	925.141
Kostpris 30. september 2020	925.141
Værdireguleringer 1. juni 2019	0
Årets værdireguleringer	9.859
Værdireguleringer 30. september 2020	9.859
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>935.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastkrav for ejendommen tages udgangspunkt i forventet lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00%.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	1.007.000	935.000	873.000
Ændring i dagsværdi	72.000	0	-62.000

Ved ændring af driftsresultat ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 30. september 2020 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

Ændringer i driftsresultat	-2,0 %	Basis	2,0 %
	kr.	kr.	kr.
Driftsresultat	-2,0	0,0	2,0
Dagsværdi	916.300	935.000	953.700
Ændring i dagsværdi	-18.700	0	18.700

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	706.485	20.800	602.485
	0	706.485	20.800	602.485

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 706, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 935.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jeppe Fisker Stokholm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-488459426641

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-02-15 14:42:58Z

NEM ID 

Thomas Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-15 15:34:35Z

NEM ID 

Jeppe Fisker Stokholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-488459426641

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-02-16 05:41:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MBAF6-0FQPK-AA7K8-OLXI-N05U5-Y68FP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>