



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

**FOX EJENDOMME APS**

**C/O THOMAS HOLM INGEMANN THOMSEN, NORDTOFT 41, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. april 2024

---

Thomas Holm Ingemann Thomsen

**CVR-NR. 40 64 81 35**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FOX Ejendomme ApS c/o Thomas Holm Ingemann Thomsen, Nordtoft 41 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 40 64 81 35
	Stiftet: 2. juli 2019
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Holm Ingemann Thomsen
<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 2023 for FOX Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. april 2024

Direktion:

---

Thomas Holm Ingemann Thomsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i FOX Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for FOX Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 19. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med køb og udlejning af private ejendomme samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### **Usædvanlige forhold**

Der er sket en fusion mellem selskaberne Fox Ejendomme ApS og Swiftfox Commerce ApS med virkning fra 1. januar 2023, hvor Fox Ejendomme ApS er det fortsættende selskab.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-6.775</b>	<b>85.246</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-28.740	-28.740
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-35.515</b>	<b>56.506</b>
Andre finansielle indtægter.....		43	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-31.915	-40.032
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-67.387</b>	<b>16.474</b>
Skat af årets resultat.....	2	-12.574	-3.871
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-79.961</b>	<b>12.603</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-79.961	12.603
<b>I ALT</b> .....		<b>-79.961</b>	<b>12.603</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.270.460	2.299.200
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.270.460</b>	<b>2.299.200</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.270.460</b>	<b>2.299.200</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.167	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	21.076
Andre tilgodehavender.....		10.889	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.502	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>55.558</b>	<b>21.076</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>93.825</b>	<b>13.440</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>149.383</b>	<b>34.516</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.419.843</b>	<b>2.333.716</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-20.339	75.959
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>19.661</b>	<b>115.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.052.673	1.102.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.052.673</b>	<b>1.102.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		49.500	49.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.272.009	1.026.710
Selskabsskat.....		0	9.947
Deposita.....		16.000	22.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.347.509</b>	<b>1.115.557</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.400.182</b>	<b>2.217.757</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.419.843</b>	<b>2.333.716</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	75.959	115.959
Forslag til resultatdisponering.....		-79.961	-79.961
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Regulering af egenkapital ved fusion.....		-16.337	-16.337
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-20.339</b>	<b>19.661</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	22.406	29.980	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.509	10.052	
	<b>31.915</b>	<b>40.032</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-8.502	9.947	2
Regulering af udskudt skat.....	21.076	-6.076	
	<b>12.574</b>	<b>3.871</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2023.....		2.395.000	
Kostpris 31. december 2023.....		<b>2.395.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		95.800	
Årets afskrivninger .....		28.740	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		<b>124.540</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>2.270.460</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.102.173	49.500	854.670
	<b>1.102.173</b>	<b>49.500</b>	<b>1.151.700</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Foxhole Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.102 tkr. har selskabet afgivet pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 2.270 t.kr.			

## NOTER

	2023	2022	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FOX Ejendomme ApS for 2023 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.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes book value-metoden, uden tilpasning af sammenligningstal. Virksomhedssammenslutningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	40 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.