

**Fuglebo Ejendomsinvestering ApS**

Lykkevænget 27  
5210 Odense NV

CVR nr. 40 76 62 43

**Årsrapport 2022**

**Godkendt på generalforsamlingen  
den 15. marts 2023**

---

Mads Limère Fugl  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Fuglebo Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. marts 2023

Direktion

**Mads Limère Fugl**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Fuglebo Ejendomsinvestering ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Fuglebo Ejendomsinvestering ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 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.

Odense, den 10. marts 2023

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Steen Søgård**  
Registreret revisor  
mne6529

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Fuglebo Ejendomsinvestering ApS  
Lykkevænget 27  
5210 Odense NV

Telefon: 26 14 74 15  
E-mail: hsfugl@gmail.com

CVR-nr.: 40 76 62 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Mads Limère Fugl

**Pengeinstitut**

Nordfyns Bank  
Adelgade 49  
5400 Bogense

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering og formuepleje.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Fuglebo Ejendomsinvestering ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger til drift af ejendom, herunder ejendoms-skat, forbrug, vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Installationer	30-50 år	0
Ejendomme	30-50 år	1.000.000
Grunde afskrives ikke		

Småanskaffelser under kr. 31.000 indregnes i resultatopgørelsen.

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/andre driftsomkostninger.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>166.916</b>	<b>102.050</b>
Afskrivninger.....	-42.591	-42.591
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>124.325</b>	<b>59.459</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-4.150	-4.069
Andre finansielle omkostninger .....	-44.937	-46.147
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>75.238</b>	<b>9.243</b>
Beregnete skatter.....	-16.558	-2.036
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>58.680</b>	<b>7.207</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	58.680	7.207
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>58.680</b>	<b>7.207</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	2.832.964	2.875.554
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>2.832.964</u>	<u>2.875.554</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>2.832.964</u>	<u>2.875.554</u>
Likvide beholdninger .....	93.335	37.432
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>93.335</u>	<u>37.432</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u><u>2.926.299</u></u>	<u><u>2.912.986</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	94.184	35.503
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>134.184</b>	<b>75.503</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	3.080	1.262
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>3.080</b>	<b>1.262</b>
Prioritetsgæld.....	1.943.744	2.008.742
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.943.744</b>	<b>2.008.742</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	64.999	64.375
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	411.652	407.502
Selskabsskat.....	14.740	220
Anden gæld.....	53.900	55.382
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	300.000	300.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>845.291</b>	<b>827.479</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.789.035</b>	<b>2.836.221</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>2.926.299</b>	<b>2.912.986</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	35.504	28.296
Årets resultat.....	58.680	7.207
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>94.184</b>	<b>35.503</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>134.184</b>	<b>75.503</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.073.117	2.008.743	64.999	1.677.380
	<u>2.073.117</u>	<u>2.008.743</u>	<u>64.999</u>	<u>1.677.380</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Overgade 36, 5000 Odense C	2.190.000	2.832.964

Til sikkerhed for mellemværende med Nordfyns Bank er tinglyst ejerpantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Overgade 36, 5000 Odense C	622.000	2.832.964

10. marts 2023

SS/AL/CC/1

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mads Limère Fugl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Limère Fugl

Direktør

ID: 9330d28d-bb0a-4c7f-a68f-0c8c612d6024

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 13:02:48

Underskrevet med MitID



## Steen Søgård

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Halager Søgaard

Revisor

ID: 6c8fbb01-c955-41e9-adc1-5115d8cc655a

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 13:08:17

Underskrevet med MitID



## Mads Limère Fugl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Limère Fugl

Dirigent

ID: 9330d28d-bb0a-4c7f-a68f-0c8c612d6024

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 13:11:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fa874ekjRHw249610362

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).