

## FJLM Ejendom ApS

Tvedgade 7, Ribe

(CVR-nr. 40 90 78 31)

## Årsrapport for 2022

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/6 2023.

Dirigent:  
Jesper Jensen

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	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 behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for FJLM Ejendom ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 15. juni 2023

### Direktion

Flemming Høeg Jensen

Jesper Jensen

Lars Bjørnsholm Jensen

Morten Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i FJLM Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FJLM Ejendom 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, 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 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.

Ribe, den 15. juni 2023

Jørn M Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 28309724

Jannie M. Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne29486

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	FJLM Ejendom ApS Tvedgade 7 6760 Ribe
	E-mail: fjlm.ejendom@outlook.dk
	CVR-nr.: 40 90 78 31
	Stiftet: 1. november 2019
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming Høeg Jensen Jesper Jensen Lars Bjørnsholm Jensen Morten Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Storegade 20 6740 Bramming
<b>Ejerforhold</b>	Flemming Høeg Jensen, Tvedgade 7, 6760 Ribe J-HULK Holding ApS, Søndergade 3A, 1., 6600 Vejen Lars Bjørnsholm Jensen, Kirkevej 72, 6740 Bramming Morten Jensen, Sønderparken 85, 6740 Bramming

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb og istandsættelse af ejendomme samt udlejning heraf.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på kr. -213.390, og egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2022 kr. -268.222.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen.

I forbindelse med renovering af en af selskabets ejendomme er der opnået vanskeligheder med opnåelse af byggetilladelse, og byggeriet er derfor blevet forsinket. Forsinkelsen har medført, at der er usikkerhed omkring fremskaffelse af tilstrækkelig likviditet til færdiggørelse af byggeriet.

Selskabets ledelse arbejder med at fremskaffe den nødvendig likviditet til færdiggørelse af projekt, men finansieringssituationen er vanskelig, men selskabets ledelse er af den opfattelse af den vil blive fremskaffet, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Fremtiden

Selskabets ledelse forventer et underskud i det kommende regnskabsår, da driften vil være påvirket af den manglende færdiggørelse af byggeprojektet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for FJLM Ejendom ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

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.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	4.637.751

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt, uanset om der er indikationer for værdifald.



## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

Note	2022	2021 (tkr.)
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-14.989</b>	<b>34</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.199	-7
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-24.188</b>	<b>27</b>
Andre finansielle omkostninger	-189.202	-82
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-213.390</b>	<b>-55</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-213.390</b>	<b>-55</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-213.390	-55
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-213.390</b>	<b>-55</b>

## Balance pr. 31. december 2022

### Aktiver

Note	2022	2021 (tkr.)
Grunde og bygninger	5.029.133	1.732
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.029.133</b>	<b>1.732</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.029.133</b>	<b>1.732</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	13.421	2
Andre tilgodehavender	7.250	6
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.671</b>	<b>8</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>20.671</b>	<b>8</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.049.804</b>	<b>1.740</b>

## Balance pr. 31. december 2022

### Passiver

Note	2022	2021 (tkr.)
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	-318.222	-105
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-268.222</b>	<b>-55</b>
Prioritetsgæld	2.528.851	606
Kreditinstitutter	553.239	0
Deposita	54.000	22
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.136.090</b>	<b>628</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.110	19
Kreditinstitutter	1.953.995	1.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser	136.499	8
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	10.465	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.867	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.181.936</b>	<b>1.167</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.318.026</b>	<b>1.795</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.049.804</b>	<b>1.740</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Note	2022	2021 (tkr.)
Virksomhedskapital primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo	-104.832	-50
Årets resultat	-213.390	-55
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-318.222</b>	<b>-105</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-268.222</b>	<b>-55</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

I forbindelse med renovering af en af selskabets ejendomme er der opnået vanskeligheder med opnåelse af byggetilladelse, og byggeriet er derfor blevet forsinket. Forsinkelsen har medført, at der er usikkerhed omkring fremskaffelse af tilstrækkelig likviditet til færdiggørelse af byggeriet.

Selskabets ledelse arbejder med at fremskaffe den nødvendig likviditet til færdiggørelse af projekt, men finansieringssituationen er vanskelig, men selskabets ledelse er af den opfattelse af den vil blive fremskaffet, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	625.205	2.592.161	63.310	2.260.067
Kreditinstitutter	0	568.039	14.800	479.639
Deposita	21.600	54.000	0	0
	<b>646.805</b>	<b>3.214.200</b>	<b>78.110</b>	<b>2.739.706</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.592 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.029 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.870 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 2.870 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

# PENNEO

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

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

## Flemming Høeg Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-531348681005

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-06-15 19:39:39 UTC

NEM ID 

## Jesper Jensen

Direktør

Serienummer: f8317e69-5e2f-41c8-8678-394a30aabb9f

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-06-16 05:19:10 UTC

Mit  

## Morten Jensen

Direktør

Serienummer: 5f24d19c-4536-42cd-a332-6595570d544c

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-06-17 19:00:48 UTC

Mit  

## Lars Bjørnsholm Jensen

Direktør

Serienummer: c4df8da0-a4c8-4136-b2d9-f02da7f5200d

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-21 08:01:37 UTC

Mit  

## Jannie Meidahl Hansen

JØRN M. SCHMIDT STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 28309724

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 33b3c4c7-6ef6-4dfd-ab78-baf812af9679

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-21 08:03:04 UTC

Mit  

## Jesper Jensen

Dirigent

Serienummer: f8317e69-5e2f-41c8-8678-394a30aabb9f

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-21 18:42:00 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 1WE45-ILYEW-V4EPE-H2ECL-WCP63-VBP71

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>