

FJLM Ejendom ApS

Tvedgade 7, Ribe

(CVR-nr. 40 90 78 31)

Årsrapport for 2023

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/6 2024.

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 2023

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 2023 for FJLM Ejendom ApS.

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

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 21. juni 2024

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 2023 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 21. juni 2024

Jørn M Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 28309724

Jannie M. Hansen
Statsautoriseret revisor
mne29486

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Flemming Høeg Jensen Jesper Jensen Lars Bjørnsholm Jensen Morten Jensen
Pengeinstitut	Skjern Bank Storegade 20 6740 Bramming
Ejerforhold	Flemming Høeg Jensen, Tvedgade 7, 6760 Ribe Jesper Jensen, Søndergade 3A, 1., 6600 Vejen 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. -195.273, og egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2023 kr. -223.496.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen.

I forbindelse med renovering af en af selskabets ejendomme har selskabet ikke fået den ønskede byggetilladelse, og det har derfor været nødvendigt at ændre væsentligt i projektet. Dette har forårsagt væsentlig ekstraomkostninger.

Selskabets likviditetsmæssige situation er meget anspændt, og selskabets ledelse har derfor igangsat afvikling af selskabets ejendomme, med forventning om at salgsprovenu vil kunne dække selskabets gæld. Finansieringssituationen er vanskelig, men selskabets ledelse er af den opfattelse, at ekstern gæld vil kunne blive afdækket, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for FJLM Ejendom ApS for 2023 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 og revideres årligt. 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

Anvendt regnskabspraksis

der er indikationer for værdifald.

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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2023

Note	2023	2022 (tkr.)
BRUTTORESULTAT	122.697	-15
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-13.643	-9
DRIFTSRESULTAT	109.054	-24
Andre finansielle omkostninger	-304.327	-189
RESULTAT FØR SKAT	-195.273	-213
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-195.273	-213
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-195.273	-213
DISPONERET I ALT	-195.273	-213

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

Note	2023	2022 (tkr.)
Grunde og bygninger	5.020.139	5.028
Materielle anlægsaktiver	5.020.139	5.028
ANLÆGSAKTIVER	5.020.139	5.028
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	5.996	13
Andre tilgodehavender	364.239	7
Tilgodehavender	370.235	20
OMSÆTNINGSAKTIVER	370.235	20
AKTIVER	5.390.374	5.048

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

Note	2023	2022 (tkr.)
Virksomhedskapital	70.000	50
Overført resultat	-293.495	-318
EGENKAPITAL	-223.495	-268
Prioritetsgæld	2.464.102	2.529
Kreditinstitutter	547.013	553
Deposita	73.800	54
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.084.915	3.136
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.749	78
Kreditinstitutter	1.971.201	1.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.178	133
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	47.628	11
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	378.198	3
Kortfristede gældsforpligtelser	2.528.954	2.180
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.613.869	5.316
PASSIVER	5.390.374	5.048

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Note	2023	2022 (tkr.)
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Tilgang	20.000	0
Virksomhedskapital ultimo	70.000	50
Overført til frie reserver	-220.000	0
Årets overskurs ved emission	220.000	0
Overkurs ved emission ultimo	0	0
Overført resultat, primo	-318.222	-105
Årets resultat	-195.273	-213
Overført fra overkurs ved emission	220.000	0
Overført resultat ultimo	-293.495	-318
EGENKAPITAL	-223.495	-268

Noter

2023 **2022**
(tkr.) **(tkr.)**

1 Usikkerhed om fortsat drift

I forbindelse med renovering af en af selskabets ejendomme har selskabet ikke fået den ønskede byggetilladelse, og det har derfor været nødvendigt at ændre væsentligt i projektet. Dette har forårsaget væsentlig ekstraomkostninger.

Selskabets likviditetsmæssige situation er meget anspændt, og selskabets ledelse har derfor igangsat afvikling af selskabets ejendomme, med forventning om at salgsprovenu vil kunne dække selskabets gæld. Finansieringssituationen er vanskelig, men selskabets ledelse er af den opfattelse, at ekstern gæld vil kunne blive afdækket, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.592.162	2.528.851	64.749	2.189.150
Kreditinstitutter	568.039	561.013	14.000	461.013
Deposita	54.000	73.800	0	0
	3.214.201	3.163.664	78.749	2.650.163

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.089 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.328 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.870 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.003 tkr. 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten Jensen

Direktør

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

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-06-21 08:03:25 UTC



Jesper Jensen

Direktør

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

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-06-21 11:06:29 UTC



Flemming Høeg Jensen

Direktør

Serienummer: 898da507-027d-4130-836b-c6538094bfbe

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-21 17:02:30 UTC



Lars Bjørnsholm Jensen

Direktør

Serienummer: c4df8da0-a4c8-4136-b2d9-f02da7f5200d

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-24 20:55:37 UTC



Jannie Meidahl Hansen

JØRN M. SCHMIDT STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSELSKAB

CVR: 28309724

Statsautoriseret revisor

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-25 05:06:11 UTC



Jesper Jensen

Dirigent

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

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-06-25 11:15:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0QQOY-B5JWA-LV00N-0M82U-5N0GI-1CX57

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