



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FAST EJENDOM A APS
KRISTTORNVEJ 22, 3300 FREDERIKSVÆRK
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. november 2023

Anders Foss-Lange

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fast Ejendom A ApS Kristtornvej 22 3300 Frederiksværk
	CVR-nr.: 41 26 44 11 Stiftet: 28. marts 2020 Kommune: Halsnæs Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Anders Foss-Lange
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Fast Ejendom A 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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.

Frederiksværk, den 6. november 2023

Direktion:

Anders Foss-Lange

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Fast Ejendom A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fast Ejendom A ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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.

Aarhus, den 6. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18547

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et resultat efter skat på tkr. 86 og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på tkr. 4.261.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		249.566	167.602
Af- og nedskrivninger.....		-62.879	-62.240
DRIFTSRESULTAT		186.687	105.362
Andre finansielle omkostninger.....	2	-66.353	-17.469
RESULTAT FØR SKAT		120.334	87.893
Skat af årets resultat.....	3	-34.668	-32.215
ÅRETS RESULTAT		85.666	55.678
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		85.666	55.678
I ALT		85.666	55.678

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		6.135.448	6.198.327
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.135.448	6.198.327
ANLÆGSAKTIVER.....		6.135.448	6.198.327
Andre tilgodehavender.....		1.971	1.456
Tilgodehavender.....		1.971	1.456
Likvide beholdninger.....		13.344	42.078
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.315	43.534
AKTIVER.....		6.150.763	6.241.861
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		4.221.490	4.135.824
EGENKAPITAL.....		4.261.490	4.175.824
Hensættelse til udskudt skat.....		0	5.639
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	5.639
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.596.906	1.636.926
Deposita.....		95.113	95.114
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.692.019	1.732.040
Gæld til realkreditinstitutter.....		62.632	62.701
Forudbetalt husleje.....		0	15.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		79.314	208.163
Selskabsskat.....		40.308	27.151
Kortfristede gældsforpligtelser.....		197.254	328.358
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.889.273	2.060.398
PASSIVER.....		6.150.763	6.241.861
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	40.000	4.135.824	4.175.824
Forslag til resultatdisponering.....		85.666	85.666
Egenkapital 30. september 2023.....	40.000	4.221.490	4.261.490

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.251	3.776		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	63.102	13.693		
	66.353	17.469		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	40.307	27.151		
Regulering af udskudt skat.....	-5.639	5.064		
	34.668	32.215		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2022.....		6.309.899		
Kostpris 30. september 2023.....		6.309.899		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....		111.572		
Årets afskrivninger		62.879		
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....		174.451		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		6.135.448		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.659.538	62.632	1.347.054	1.699.627
Deposita.....	95.113	0	95.113	95.114
	1.754.651	62.632	1.442.167	1.794.741
Eventualposter mv.				6
Hæftelse i sambeskatningen				
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 ANDERS FOSS-LANGE HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med restgæld pr. 30. september 2023, 1.660 tkr., er der tinglyst realkreditpantebreve nominelt 1.847 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør i alt 3.837 tkr.

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve nom. 110 tkr., med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør i alt 5.199 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fast Ejendom A ApS for 2022/23 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.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	60 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.