



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 | |
| 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 2021 - 30. september 2022 |
| 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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 4. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 4. november 2022

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. 56 og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på tkr. 4.176.

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 | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 167.602 | 99.335 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -62.240 | -42.034 |
| DRIFTSRESULTAT | | 105.362 | 57.301 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -17.469 | -36.131 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 87.893 | 21.170 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -32.215 | -4.456 |
| ÅRETS RESULTAT | | 55.678 | 16.714 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 55.678 | 16.714 |
| I ALT | | 55.678 | 16.714 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 6.198.327 | 6.025.115 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 6.198.327 | 6.025.115 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 6.198.327 | 6.025.115 |
| Andre tilgodehavender..... | | 1.456 | 8.108 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 3.590 |
| Tilgodehavender..... | | 1.456 | 11.698 |
| Likvide beholdninger..... | | 42.079 | 25.568 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 43.535 | 37.266 |
| AKTIVER..... | | 6.241.862 | 6.062.381 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | | 4.135.824 | 4.080.146 |
| EGENKAPITAL..... | | 4.175.824 | 4.120.146 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 5.639 | 575 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 5.639 | 575 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.636.926 | 1.697.969 |
| Deposita..... | | 95.114 | 66.185 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 1.732.040 | 1.764.154 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 62.701 | 62.775 |
| Forudbetalt husleje..... | | 15.344 | 15.344 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 15.000 | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 208.163 | 76.733 |
| Selskabsskat..... | | 27.151 | 7.654 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 328.359 | 177.506 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.060.399 | 1.941.660 |
| PASSIVER..... | | 6.241.862 | 6.062.381 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021..... | 40.000 | 4.080.146 | 4.120.146 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 55.678 | 55.678 |
| Egenkapital 30. september 2022..... | 40.000 | 4.135.824 | 4.175.824 |

NOTER

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. | Note | | |
|------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|---|
| Personaleomkostninger | | | | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | 1 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 3.776 | 30.892 | 2 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 13.693 | 5.239 | | | |
| | 17.469 | 36.131 | | | |
| Skat af årets resultat | | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 27.151 | -4.741 | 3 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 5.064 | 9.197 | | | |
| | 32.215 | 4.456 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | | |
| | | Grunde og bygninger | 4 | | |
| Kostpris 1. oktober 2021..... | | 6.074.447 | | | |
| Tilgang..... | | 235.452 | | | |
| Kostpris 30. september 2022..... | | 6.309.899 | | | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021..... | | 49.332 | | | |
| Årets afskrivninger..... | | 62.240 | | | |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2022..... | | 111.572 | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022..... | | 6.198.327 | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | |
| | 30/9 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2021 gæld i alt | 5 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.699.627 | 62.701 | 1.471.533 | 1.760.744 | |
| Deposita..... | 95.114 | 0 | 66.185 | 66.185 | |
| | 1.794.741 | 62.701 | 1.537.718 | 1.826.929 | |

NOTER**Note****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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med restgæld pr. 30. september 2022, 1.700 tkr., er der tinglyst realkreditpantebreve nominelt 1.847 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør i alt 3.876 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 2022 udgør i alt 5.252 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fast Ejendom A ApS for 2021/22 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. Optrævede 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

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 salgsomkostninger 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 nettosalgpris 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.