

Ejendomsselskabet F. M. ApS  
Farendløsevej 103  
4100 Ringsted

CVR-nummer: 41451653

ÅRSRAPPORT  
22. juni - 31. december 2020

This document has esignatur Agreement-ID: 0e6a3b10gWN242658404

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2021

---

Dirigent Simon Haugum von Siebenthal

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 22. juni - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 22. juni - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet F. M. ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 22. juni - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 24. juni 2021

**Direktionen**

Simon Haugum von Siebenthal

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet F. M. ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet F. M. ApS for perioden 22. juni - 31. december 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Borup, den 24. juni 2021

HR REVISION - Barrett ApS  
CVR-nr.: 28842562



Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne753

Medlem af FSR - Danske Revisorer

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet F. M. ApS Farendløsevej 103 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 41 45 16 53 Regnskabsår: 22. juni - 31. december
<b>Direktion</b>	Simon Haugum von Siebenthal
<b>Revisor</b>	HR REVISION - Barrett ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Møllevej 15 4140 Borup
<b>Ejerforhold</b>	Simon von Siebenthal Holding ApS, Farendløsevej 103, 4100 Ringsted Frihjul Holding ApS, Havnegade 47, A, 3., 1058 København K

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, et underskud på kr. 169.625 anses af ledelsen for ikke tilfredsstillende, men resultatet skal ses på baggrund af at selskabets ejendom endnu ikke er fuldt udlejet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.126.552 og en egenkapital på kr. -129.625.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt. Selskabets ledelse forventer at selskabskapitalen er genetableret ved egen drift i form af overskud i løbet af 1-2 år.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet F. M. ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger 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 samt renovation og eget forbrug af el, vand og varme.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

I de to første regnskabsår efter anskaffelsen indregnes investeringsjendomme til kostpris, såfremt der ikke er en mere pålidelig beregningsmetode.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



### **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.

### **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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE  
22. JUNI - 31. DECEMBER 2020

	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-147.493</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-22.132
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-169.625</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-169.625</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	-169.625
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-169.625</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020
2 Investeringsejendomme .....	1.082.378
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.082.378</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.082.378</b>
Andre tilgodehavender .....	2.658
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.658</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>41.516</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>44.174</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.126.552</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020
Virksomhedskapital.....	40.000
Overført resultat .....	-169.625
	<hr/>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>-129.625</b>
	<hr/>
Kreditinstitutter .....	1.218.114
Deposita.....	18.000
	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.236.114</b>
	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	5.000
Anden gæld .....	15.063
	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>20.063</b>
	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.256.177</b>
	<hr/>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.126.552</b>
	<hr/> <hr/>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020
Virksomhedskapital primo .....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>
Årets resultat .....	-169.625
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-169.625</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>-129.625</b>

2020

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom udgøres af ejendom til erhvervsmæssig benyttelse.

Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked.

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

De to første år indregnes værdien ej ejendommen til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme
Tilgang i årets løb.....	1.082.378
Kostpris 31. december 2020	1.082.378
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.082.378</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Simo von Siebenthal Holding ApS-koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen oplyses i moderselskabets Årsrapport.. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

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.

## Simon Haugum von Siebenthal

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-202697171885

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2021 kl.: 12:35:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Simon Haugum von Siebenthal

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-202697171885

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2021 kl.: 12:35:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 0e6a3b10gWN242658404