

## **Selskabet FK Invest ApS**

**Bendsvej 1A  
8950 Ørsted**

**CVR-nr. 41 95 92 23**

### **Årsrapport for 2020/21**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

*5/7- 2022*

---

**Allan Kempel**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 17. december - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. december 2020 - 31. december 2021 for Selskabet FK Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. december 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørsted, den 30. juni 2022

### Direktion

Lars Frederiksen  
direktør

Allan Kempel  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Selskabet FK Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Selskabet FK Invest ApS for regnskabsåret 17. december 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30. juni 2022

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Selskabet FK Invest ApS  
Bendsvej 1A  
8950 Ørsted

Telefon: 29463807

CVR-nr.: 41 95 92 23

Regnskabsperiode: 17. december 2020 - 31. december 2021

Stiftet: 17. december 2020

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Norddjurs

### Direktion

Lars Frederiksen, direktør  
Allan Kempel, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Vestergade 30  
8963 Auning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme og handel hermed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 79.282, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 119.282.

Resultatet anses som tilfredsstillende. Selskabet er i gang med opførelse af en ejendom med henblik på salg.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskabet FK Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendomsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger, som er er indregnet under andre eksterne omkostninger, omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører.

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

Der afskrives ikke på grunde.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer og hjælpematerialer.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 17. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>185.873</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-24.215</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>161.658</b>
Finansielle omkostninger		<u>-54.634</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>107.024</b>
Skat af årets resultat		<u>-27.742</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>79.282</u></b>
Overført resultat		<u>79.282</u>
		<b><u>79.282</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>2.577.557</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.577.557</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.577.557</u>
Varer under fremstilling		<u>1.024.757</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u>1.024.757</u>
Andre tilgodehavender		281.076
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.048</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>291.124</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>11.388</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.327.269</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.904.826</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		79.282
<b>Egenkapital</b>		<u>119.282</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.153.861
Anden gæld		1.151.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1</b>	<u>2.305.361</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	36.897
Gæld til kreditinstitutter		792.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		550.168
Selskabsskat		27.742
Anden gæld		50.270
Periodeafgrænsningsposter		7.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.480.183</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.785.544</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>3.904.826</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 17. december 2020	0	0	0
Kontant indskud ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	79.282	79.282
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>79.282</b>	<b>119.282</b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 17. december 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.190.758	36.897	1.002.535
Anden gæld	0	1.151.500	0	0
	<b>0</b>	<b>2.342.258</b>	<b>36.897</b>	<b>1.002.535</b>

For anden gæld kr. 1.150.500 foreligger der ikke endelige aftaler omkring afvikling.

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.190.758, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 2.007.199.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.915.000, der giver pant i grunde og bygninger samt ejendom under opførelse. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte grunde og bygninger udgør kr. 2.007.199 og ejendom under opførelse udgør kr. 1.024.757.

Deette 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.

## Lars Frederiksen

Som Direktør

NEM ID

PID: 9208-2002-2-644543584504

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 12:45:37

Underskrevet med NemID

## Allan Kempel

Som Direktør

NEM ID

PID: 9208-2002-2-440866549216

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 16:14:40

Underskrevet med NemID

## Sean Christensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 20:44:59

Underskrevet med NemID

## Allan Kempel

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-440866549216

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2022 kl.: 05:36:36

Underskrevet med NemID

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 document, embedded in a digital signature to protect it. Through the attached code. Please for the integrity and validity of signatures can always be checked as legal evidence.

The document is signed for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public requirements and laws for digital signatures. You can verify the content of the document (PDF) by using the attached code. Computers are also connected as a means to electronic signatures and digital signatures. If you need any 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: 0748effkwju247950309