

Fensmark Udvikling ApS

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets
ordinære generalforsamling
den 28. april 2023

Rasmus Brunbjerg Muff
Dirigent

Fensmark Udvikling ApS
CVR-nr. 41 96 18 80
Roskildevej 65, Albertslund

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Økonomiske forhold og forventninger	5
Påtegninger	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
Årsregnskab	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fensmark Udvikling ApS

Roskildevej 65
2620 Albertslund

Telefon: +45 4386 4386
Telefax: +45 4386 3386
CVR-nr.: 41 96 18 80

Stiftet: 18. december 2020
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Flemming Møller Hansen,
direktør
Hans Henrik Larsen,
direktør

Direktion

Flemming Møller Hansen
Hans Henrik Larsen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsesberetning

Økonomiske forhold og forventninger

Hovedaktivitet

Fensmark Udvikling ApS indgår i Coop amba- koncernen, der er ejet af 1,98 millioner danskere.

Fensmark Udvikling ApS' hovedaktivitet består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 udviser et resultat på -69 t.kr. mod et underskud på -223 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket af manglede indtægter.

Selskabets balance pr. 31. december udviser en balancesum på 10.241 t.kr. mod 10.261 t.kr. sidste år og en egenkapital på 9.708 t.kr., som sidste år lå på 9.777 t.kr.

Forventninger udvikling

Ledelsen har netop fået udarbejdet støj- og trafikanalyse samt oplæg vedrørende indkørselsforhold til erhvervsområdet, hvor fremtidige Coop365discount skal ligge.

Ledelsen afventer nu, at tilsvarende analyser med mere foreligger på den øvrige del af området (boligområdet er frasolgt til ekstern investor), hvorefter det egentlige lokalplansarbejde kan igangsættes. Hvis alt går efter planen, bør der være en godkendt lokalplan primo 2024, hvorefter projektet kan realiseres.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som har indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr 31. december 2022

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fensmark Udvikling 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 13. april 2023

Direktionen

Flemming Møller Hansen
Direktør

Hans Henrik Larsen
Direktør

Bestyrelsen

Flemming Møller Hansen
Direktør

Hans Henrik Larsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fensmark Udvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fensmark Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtagelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Sejer Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14986

Henrik Hartmann Olesen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34143

Årsregnskab

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	2022	2021
Andre eksterne omkostninger		-87,8	-283,1
Bruttoresultat		-87,8	-283,1
Andre finansielle indtægter	2	1,4	0,0
Øvrige finansielle omkostninger		-1,7	-2,4
Resultat før skat		-88,1	-285,5
Skat af årets resultat	3	19,3	62,8
ÅRETS RESULTAT		-68,8	-222,7

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-68,8	-222,7
		-68,8	-222,7

Balance - Aktiver

Pr 31. december

t.kr.	Note	2022	2021
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		9.558,8	9.558,8
Materielle anlægsaktiver	4	9.558,8	9.558,8
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		9.558,8	9.558,8
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg		0,0	0,3
Andre tilgodehavender		150,0	140,7
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		16,3	47,1
Udskudt skat	5	17,9	15,7
Tilgodehavender		184,2	203,8
Likvide beholdninger			
		497,7	498,0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		681,9	701,8
AKTIVER I ALT			
		10.240,7	10.260,6

Balance - Passiver

Pr 31. december

t. kr.	Note	2022	2021
Egenkapital			
Virksomhedskapital		40,0	40,0
Overført resultat		9.668,5	9.737,3
Egenkapital		9.708,5	9.777,3
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0,0	15,2
Gæld til tilknyttede virksomheder		505,2	443,0
Anden gæld		27,0	25,1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		532,2	483,3
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		532,2	483,3
PASSIVER I ALT			
		10.240,7	10.260,6
Pantsætninger og sikkerhedstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

Pr. 31. december

t. kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1.1.2021	40,0	9.960,0	10.000,0
Overført via resultatdisponering	0,0	-222,7	-222,7
Saldo pr. 31.12.2021	40,0	9.737,3	9.777,3
Saldo pr. 1.1.2022	40,0	9.737,3	9.777,3
Overført via resultatdisponering	0,0	-68,8	-68,8
Saldo pr. 31.12.2022	40,0	9.668,5	9.708,5

Noter til årsregnskabet

Noter

Note 1: Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fensmark Udvikling ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

Finansielle 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 finansielle forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiviteter

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Noter (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

Noter (fortsat)

Note 2: Andre finansielle indtægter

t. kr.	2022	2021
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	1,4	0,0
I alt	1,4	0,0

Note 3: Skat af årets resultat

t. kr.	2022	2021
Aktuel skat	16,3	47,1
Ændring af udskudt skat	3,0	15,7
I alt	19,3	62,8

Note 4: Investeringsejendomme

t. kr.	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.januar	9.558,8	0,0
Tilgang til anskaffelseskost	0,0	9.558,8
Anskaffelseskost pr. 31.december	9.558,8	9.558,8
Af- og nedskrivninger pr. 1.januar	0,0	0,0
Årets regulering til dagsværdi	0,0	0,0
Af- og nedskrivninger pr. 31.december	0,0	0,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.december	9.558,8	9.558,8

Selskabet har i marts 2021 erhvervet sig en ejendom i Fensmark udenfor Næstved. Da ejendommen er handlet i 2021 er der ikke foretaget mægler vurdering herpå.

Forholdet er uændret i 2022. En fastlæggelse af en reel dagsværdi vurdering vil først kunne foretages, når ny lokalplan er godkendt for området, som ejendommen er placeret på. Kostprisen er derfor uændret

Note 5: Udskudt skat

t. kr.	2022	2021
Udskudt skat 1.januar	15,7	0,0
Regulering vedrørende tidligere år	-0,8	0,0
Årets bevægelser	3,0	0,0
Udskudt skat pr. 31.december	17,9	-15,7

Note 6: Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Ingen.

Note 7: Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Coop Amba som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor fra og med 2019 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter med videre for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. november 2019 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Note 8: Koncernforhold

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2022 indgår i koncernregnskabet for Coop Danmark A/S, Albertslund og Coop Amba, Albertslund

Note 9: Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Fensmark Udvikling ApS er Coop Danmark A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund

Ultimativ modervirksomhed er:
Coop Amba, Roskildevej 65, 2620 Albertslund.

Transaktioner:

Der har i året ikke været foretaget koncerninterne transaktioner, som ikke har været på markedsmæssige vilkår.