

Fyns Bolig Invest A/S

Kastanievej 12
5750 Ringe

CVR nr. 42 01 67 64

Årsrapport 2022

Godkendt på generalforsamlingen
den 21. juni 2023

Peder Christian Frederiksen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 12

Balance 13

Egenkapitalopgørelse..... 15

Noter 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Fyns Bolig Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 21. juni 2023

Direktion

Peder Christian Frederiksen

Bestyrelse

Morten Horne Hansen
Formand

Peder Christian Frederiksen

Thomas Juul Bøgelund Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Fyns Bolig Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fyns Bolig Invest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**Udtalelse 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Odense, den 21. juni 2023

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Steen Søgård
Registreret revisor
mne6529

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fyns Bolig Invest A/S Kastanievej 12 5750 Ringe
	Telefon: 30 66 24 51 E-mail: fynsbi@gmail.com
	CVR-nr.: 42 01 67 64 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Horne Hansen Peder Christian Frederiksen Thomas Juul Bøgelund Larsen
Direktion	Peder Christian Frederiksen
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fyns Bolig Invest A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Da ejendommene er ny erhvervede og under udvikling, er anskaffelsessummen anvendt som dagsværdi for de første to regnskabsår.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligati-
onslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagel-
sestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelses-
tidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	790.024	-18.949
DRIFTSRESULTAT	790.024	-18.949
Andre finansielle indtægter	0	1.054
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-14.104	-300
Andre finansielle omkostninger	-373.593	-26.228
RESULTAT FØR SKAT	402.327	-44.423
Beregnete skatter.....	-88.505	9.450
ÅRETS RESULTAT	313.822	-34.973
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	313.822	-34.973
DISPONERET I ALT	313.822	-34.973

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
AKTIVER		
1 Investeringsejendomme.....	21.148.937	3.009.213
Materielle anlægsaktiver.....	21.148.937	3.009.213
ANLÆGSAKTIVER.....	21.148.937	3.009.213
Andre tilgodehavender.....	0	3.945
Udskudt skatteaktiv.....	0	9.450
Tilgodehavender.....	0	13.395
Likvide beholdninger.....	90.144	855.469
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	90.144	868.864
AKTIVER.....	21.239.081	3.878.077

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2022	2021
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	450.000	450.000
Overkurs ved emission	300.000	300.000
Overført resultat	278.849	-34.973
EGENKAPITAL.....	1.028.849	715.027
Hensættelse til udskudt skat.....	12.297	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	12.297	0
Prioritetsgæld.....	14.972.569	778.081
Modtagne forudbetalinger fra kunder	570.288	26.100
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.055.668	551.014
Gæld til associerede virksomheder	1.186.805	1.759.400
Anden gæld.....	1.730.201	0
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	19.515.531	3.114.595
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	517.634	50.807
Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.946	-2.352
Selskabsskat	76.208	0
Anden gæld.....	34.616	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	682.404	48.455
GÆLDSFORPLIGTELSER	20.197.935	3.163.050
PASSIVER	21.239.081	3.878.077

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	450.000	450.000
Virksomhedskapital ultimo	450.000	450.000
Overkurs ved emission primo	300.000	300.000
Overkurs ved emission ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo	-34.973	0
Årets resultat.....	313.822	-34.973
Overført resultat ultimo.....	278.849	-34.973
EGENKAPITAL.....	1.028.849	715.027

NOTER

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	3.009.213
Tilgang i årets løb	18.139.724
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022.....	21.148.937
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022.....	0
	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	21.148.937
	<hr/> <hr/>

Da ejendommene er nyhvervede, og under udvikling, er anskaffelsessummen anvendt som dagsværdi for året.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	15.445.122	472.553	13.330.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder	570.288	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.055.668	0	0
Gæld til associerede virksomheder	1.186.805	0	0
Anden gæld.....	1.775.281	45.080	1.540.680
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	20.033.164	517.633	14.871.080
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, T.M. Invest Holding ApS med CVR nr. 37 66 55 68, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Møllergade 76	1.206.341	1.510.750
Vinkelvej 4	2.160.000	2.485.266
Knudshovedvej 57	6.747.000	4.782.166
Nørrebro 25	1.800.000	2.263.974
Nørregade 26, Vindingevej 10 og Kgs. Bastionsvej 5	7.400.000	9.461.231

21. juni 2023

SS/SA/LB/1

Peder Christian Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peder Christian Frederiksen
Direktør
ID: 6d588d7c-d12c-454e-b586-182545c376a2
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 17:18:56
Underskrevet med MitID



Morten Horne Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Horne Hansen
Bestyrelsesformand
ID: 4f8c703c-c612-49d2-b195-c1e273127ef5
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 18:14:14
Underskrevet med MitID



Peder Christian Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peder Christian Frederiksen
Bestyrelsesmedlem
ID: 6d588d7c-d12c-454e-b586-182545c376a2
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 17:22:52
Underskrevet med MitID



Thomas Juul Bøgelund Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Juul Bøgelund Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 574d4b78-a8de-41af-aa81-574d13c27a5d
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 06:31:26
Underskrevet med MitID



Steen Søgård

Navnet returneret af dansk NemID var:
Steen Halager Søgaard
Revisor
ID: 72439271
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 18:26:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peder Christian Frederiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peder Christian Frederiksen
Dirigent
ID: 6d588d7c-d12c-454e-b586-182545c376a2
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 18:29:49
Underskrevet med MitID

