

**Fyhns Huse ApS**

**Vesterlundvej 35  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 42 27 85 05**

## **ÅRSRAPPORT**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 24 / 5 2024

---

**Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12
Anvendt regnskabspraksis .....	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Fyhns Huse 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24 / 5 2024

### Direktion

Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Fyhns Huse ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fyhns Huse ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

Silkeborg, den 24 / 5 2024

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen  
statsaut. revisor  
mne33194

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Fyhns Huse ApS  
Vesterlundvej 35  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 42 27 85 05  
Stiftet: 6. april 2021  
Kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Kim Rune Christensen, statsaut. revisor  
Steffen Sabroe Thomsen, revisor HD

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Der henvises til note vedrørende investeringsejendomme for yderligere oplysninger omkring afkastkrav m.v.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

	2023	2022 kr. 1.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.174.509</b>	<b>849</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	669.602	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.844.111</b>	<b>849</b>
Andre finansielle indtægter .....	264	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	13.766	4
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-35.508	-87
Andre finansielle omkostninger .....	-872.183	-265
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>950.450</b>	<b>501</b>
Skat af årets resultat.....	-208.719	-112
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>741.731</b>	<b>389</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	741.731	389
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>741.731</b>	<b>389</b>



**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
1 Investeringsejendomme .....	22.710.000	21.930
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>22.710.000</b>	<b>21.930</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>22.710.000</b>	<b>21.930</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	324.054	171
Andre tilgodehavender .....	13.546	10
Udskudt skatteaktiv .....	0	1
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>337.600</b>	<b>182</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>26.909</b>	<b>44</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>364.509</b>	<b>226</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>23.074.509</b>	<b>22.156</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overført resultat.....	987.401	246
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.027.401</b>	<b>286</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	144.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>144.000</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	19.883.590	19.980
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	157.900	194
Deposita.....	296.946	324
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>20.338.436</b>	<b>20.498</b>
2 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	215.000	324
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	23.100	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	30.538	31
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.232.787	663
Selskabsskat.....	63.247	111
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	213
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.564.672</b>	<b>1.372</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>21.903.108</b>	<b>21.870</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>23.074.509</b>	<b>22.156</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo .....	245.670	-143
Årets resultat.....	741.731	389
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>987.401</b>	<b>246</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.027.401</b>	<b>286</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023.....	21.930.225
Årets tilgang .....	110.173
Afgang .....	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2023</b> .....	<b>22.040.398</b>
	<hr/>
Opskrivninger .....	669.602
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b> .....	<b>669.602</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023 .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b> .....	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> .....	<b>22.710.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlige ejendomsrapporters vurdering af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Investerings ejendomme består af 1 beboelsesejendom, som er centralt beliggende i Silkeborg.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for beboelsesejendomme er den anvendte afkastprocent 4,75%.

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

### Beboelsesejendomme 4,75%

Stigning i afkastkrav på 1% medfører fald i dagsværdien på kr. 3.950.000.

Fald i afkastkrav på 1% medfører stigning i dagsværdien på kr. 6.050.000.

## Noter

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	20.303.400	20.098.590	215.000	19.300.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	194.200	157.900	0	0
Deposita.....	323.946	296.946	0	0
	<u>20.821.546</u>	<u>20.553.436</u>	<u>215.000</u>	<u>19.300.000</u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 20.800.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 22.710.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Fyhns Huse ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### 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.

#### Lejeindtægter af investeringsejendomme

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

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 moderselskabet HBT Fyhn Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: cefe6825-05cd-43d5-b155-5bce717b8ba8

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-05-24 12:29:01 UTC



## Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: cefe6825-05cd-43d5-b155-5bce717b8ba8

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-05-24 12:29:01 UTC



## Kim Rune Christensen

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 6383fb98-c0e5-4dd6-91f8-609f40d38eaa

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-05-24 12:35:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: AEB25-54FSW-17QE2-HWM64-IHQD-MPXET

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**