

## **FV Ejendomme P/S**

**Rønnebakken 11**

**3540 Lyngø**

**CVR-nummer 42346446**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juni 2024

---

Maria Louise Vahlgreen Lithander  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

FV Ejendomme P/S  
Rønnebakken 11  
3540 Lyngø

CVR-nummer: 42346446  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Søren Anders Philip Lithander, formand  
Steen Lindby  
Dorte Marianne Lindby  
Maria Louise Vahlgreen Lithander

### Direktion

Maria Louise Vahlgreen Lithander

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for FV Ejendomme P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, 31. maj 2024

### Direktionen:

Maria Louise Vahlgreen Lithander

### Bestyrelsen:

Søren Anders Philip Lithander  
Formand

Steen Lindby

Dorte Marianne Lindby

Maria Louise Vahlgreen Lithander

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i FV Ejendomme P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for FV Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Frederikssund, 31. maj 2024

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa  
Partner, Registreret Revisor  
mne12506

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med administration, køb, salg og investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

### **Ændring af regnskabspraksis**

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende selskabets ejendomme. Ændringen betyder at ejendommene er indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38, hvor de tidligere blev indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Ledelsen er af den opfattelse, at indregningen bedre afspejler selskabets balanceværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er der ændret sammenligningstal tilsvarende. Ændringen har påvirket egenkapitalen primo 2022 med TDKK 5.324.

### **Udvikling og resultat**

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>418.552</b>	<b>189</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>418.552</b>	<b>189</b>
	Finansielle indtægter	92.868	16
	Finansielle omkostninger	-271.633	-37
	<b>Årets resultat</b>	<b>239.787</b>	<b>168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	4.000.000	0
	Overført resultat	-3.760.213	168
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>239.787</b>	<b>168</b>
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	10.383.333	10.383
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.383.333</b>	<b>10.383</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.383.333</b>	<b>10.383</b>
	Andre tilgodehavender	3.125	3
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	151
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.125</b>	<b>154</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>92</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.125</b>	<b>246</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.386.458</b>	<b>10.630</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	3.348.956	7.109
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.748.956</b>	<b>7.509</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.610.620	2.234
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.000.000	0
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.610.620</b>	<b>2.234</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	150.000	188
	Kreditinstitutter	88.213	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	211.233	191
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.920	32
	Anden gæld	125.690	115
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	389.827	360
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.026.882</b>	<b>887</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.637.502</b>	<b>3.120</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.386.458</b>	<b>10.630</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	400	7.109	0	7.509
Ekstraordinært udbytte	0	-4.000	4.000	0
Udbetalt udbytte	0	0	-4.000	-4.000
Årets resultat	0	240	0	240
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400</b>	<b>3.349</b>	<b>0</b>	<b>3.749</b>

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>1 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	5.059.594	5.050
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>10</u>
Kostpris 31. december	<u>5.059.594</u>	<u>5.060</u>
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	<u>5.323.739</u>	<u>5.324</u>
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>5.323.739</u>	<u>5.324</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>10.383.333</u></b>	<b><u>10.383</u></b>
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>151</u>
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>151</u></b>
Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10,00 %, hvilket ultimo året svarer til 13,25 %.		
Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 5.761, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 10.383.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Indregning af selskabets ejendomme er ændret fra kostpris med fradrag af afskrivninger til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38.

Ændringen er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser tilrettet for 2022. Ændringen har haft følgende påvirkning på sammenligningstallene for 2022:

- Ingen resultatpåvirkning
- Egenkapitalen primo er øget med TDKK 5.324

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved en faktisk vurdering foretaget af en uvildig ejendomsmægler. Den seneste vurdering er indhentet i november 2022.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.