

---

# *Fiku Ejendomme ApS*

Karolinevej 7, 4200 Slagelse

Årsrapport for  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

---

CVR-nr. 42 42 81 40

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/9 2023

Lasse Kuhr Simoni  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Fiku Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 25. september 2023

## Direktion

Peter Christensen  
direktør

Lasse Kuhr Simoni  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Fiku Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fiku Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Ringsted, den 25. september 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kenneth Østergaard

statsautoriseret revisor

mne47262

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Fiku Ejendomme ApS  
Karolinevej 7  
4200 Slagelse  
CVR-nr: 42 42 81 40  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023  
Hjemstedskommune: Slagelse

**Direktion** Peter Christensen  
Lasse Kuhr Simoni

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med eje og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 57.902, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 67.669.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK 12 måneder	2021/22 DKK 13 måneder
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>205.808</b>	<b>120.508</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-54.054	-57.550
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>151.754</b>	<b>62.958</b>
Finansielle omkostninger		-73.277	-94.937
<b>Resultat før skat</b>		<b>78.477</b>	<b>-31.979</b>
Skat af årets resultat	2	-20.575	1.746
<b>Årets resultat</b>		<b>57.902</b>	<b>-30.233</b>

## Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	57.902	-30.233
	<b>57.902</b>	<b>-30.233</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.251.076	3.305.130
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>3.251.076</b>	<b>3.305.130</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.251.076</b>	<b>3.305.130</b>
Udskudt skatteaktiv		3.000	3.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
Likvide beholdninger		165.820	106.188
Omsætningsaktiver		168.820	109.188
<b>Aktiver</b>		<b>3.419.896</b>	<b>3.414.318</b>



# Balance 30. juni 2023

## Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		27.669	-30.233
<b>Egenkapital</b>		<b>67.669</b>	<b>9.767</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.958.707	2.076.435
Anden gæld		1.155.816	1.111.362
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.114.523</b>	<b>3.187.797</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	118.000	118.000
Selskabsskat		15.356	1.254
Deposita		90.000	90.000
Anden gæld	4	14.348	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>237.704</b>	<b>216.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.352.227</b>	<b>3.404.551</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.419.896</b>	<b>3.414.318</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	40.000	-30.233	9.767
Årets resultat	0	57.902	57.902
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>40.000</b>	<b>27.669</b>	<b>67.669</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	54.054	57.550
	<u>54.054</u>	<u>57.550</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.560	1.254
Årets udskudte skat	0	-3.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-985	0
	<u>20.575</u>	<u>-1.746</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	3.362.680
Kostpris 30. juni	<u>3.362.680</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	57.550
Årets afskrivninger	54.054
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>111.604</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>3.251.076</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.484.707	1.604.435
Mellem 1 og 5 år	<u>474.000</u>	<u>472.000</u>
Langfristet del	1.958.707	2.076.435
Inden for 1 år	<u>118.000</u>	<u>118.000</u>
	<u><b>2.076.707</b></u>	<u><b>2.194.435</b></u>

### Anden gæld

Efter 5 år	<u>1.155.816</u>	<u>1.111.362</u>
Langfristet del	1.155.816	1.111.362
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>14.348</u>	<u>7.500</u>
	<u><b>1.170.164</b></u>	<u><b>1.118.862</b></u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.251.076	3.305.130
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fiku Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter og indregnes lineært over lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

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, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.