

# **F4 udlejning ApS**

**Kværnbæk 28  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 42 52 49 80**

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

---

Brian Bo Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for F4 udlejning 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. april 2024

### **Direktion**

Brian Bo Pedersen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

F4 udlejning ApS  
Kværnbæk 28  
8700 Horsens

CVR-nr.: 42 52 49 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Brian Bo Pedersen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 60.643, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.255.940.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F4 udlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>287.118</b>	<b>294.714</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(46.245)</u>	<u>(30.822)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>240.873</b>	<b>263.892</b>
Finansielle indtægter		0	315.082
Finansielle omkostninger	1	<u>(148.616)</u>	<u>(63.491)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>92.257</b>	<b>515.483</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(31.614)</u>	<u>(120.186)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>60.643</u></b>	<b><u>395.297</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>60.643</u>	<u>395.297</u>
		<b><u>60.643</u></b>	<b><u>395.297</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>4.743.856</u>	<u>2.434.842</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.743.856</b></u>	<u><b>2.434.842</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.743.856</b></u>	<u><b>2.434.842</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>11.300</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>11.300</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>89.824</b></u>	<u><b>328.485</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>89.824</b></u>	<u><b>339.785</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.833.680</b></u></u>	<u><u><b>2.774.627</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Overført resultat		455.940	395.297
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.255.940</u></b>	<b><u>1.195.297</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.985.118	1.325.506
Deposita		181.194	78.788
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.166.312</u></b>	<b><u>1.404.294</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	67.165	29.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.649	15.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		300.000	0
Selskabsskat		31.614	120.186
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>411.428</u></b>	<b><u>175.036</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.577.740</u></b>	<b><u>1.579.330</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.833.680</u></b>	<b><u>2.774.627</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	800.000	395.297	1.195.297
Årets resultat	0	60.643	60.643
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>800.000</b>	<b>455.940</b>	<b>1.255.940</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>148.616</u>	<u>63.491</u>
	<b><u>148.616</u></b>	<b><u>63.491</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>31.614</u>	<u>120.186</u>
	<b><u>31.614</u></b>	<b><u>120.186</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		2.465.664
Tilgang i årets løb		<u>2.355.259</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>4.820.923</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		30.822
Årets afskrivninger		<u>46.245</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>77.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>4.743.856</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.355.206	3.052.283	67.165	2.695.019
Deposita	78.788	181.194	0	0
	<b>1.433.994</b>	<b>3.233.477</b>	<b>67.165</b>	<b>2.695.019</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.052, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.744.