

Fisker Hansen Ejendomme ApS
Perikonhaven 3, 5500 Middelfart

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 42 70 10 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2023.

Peter Fisker Mrgan Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledespåtegning

Ledelsesberetning

2 Selskabsoplysninger

3 Ledelsesberetning

Årsregnskab 23. september 2021 - 31. december 2022

4 Anvendt regnskabspraksis

8 Resultatopgørelse

9 Balance

11 Egenkapitalopgørelse

12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Fisker Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. september 2021 - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 4. marts 2023

Direktion

Peter Fisker Mrgan Hansen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fisker Hansen Ejendomme ApS
Perikonhaven 3
5500 Middelfart

CVR-nr.: 42 70 10 68

Regnskabsår: 23. september - 31. december
1. regnskabsår

Direktion

Peter Fisker Mrgan Hansen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 81 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 38 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fisker Hansen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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 amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte aconto-skatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	23/9 2021 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	81.196
Værdiregulering af investeringsejendomme	16.602
Andre finansielle indtægter	291
Øvrige finansielle omkostninger	-49.284
Resultat før skat	48.805
Skat af årets resultat	-10.737
Årets resultat	38.068
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	38.068
Disponeret i alt	38.068

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>23/9 2021</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	3.360.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.360.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.360.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.652	0
Periodeafgrænsningsposter	4.949	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.601</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>350.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.601</u>	<u>350.000</u>
Aktiver i alt	<u>3.367.601</u>	<u>350.000</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>23/9 2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	350.000	350.000
Overført resultat	38.068	0
Egenkapital i alt	388.068	350.000
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.652	0
Hensatte forpligtelser i alt	3.652	0
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.082.528	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.082.528	0
Kortfristet del af langfristet gæld	36.878	0
Gæld til pengeinstitutter	724.240	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.372	0
Selskabsskat	7.085	0
Anden gæld	85.881	0
Periodeafgrænsningsposter	10.897	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	893.353	0
Gældsforpligtelser i alt	2.975.881	0
Passiver i alt	3.367.601	350.000

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	350.000	0	350.000
Egenkapital 23. september 2021	350.000	0	350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	38.068	38.068
	350.000	38.068	388.068

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>23/9 2021</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 23. september 2021	0	0
Tilgang i årets løb	<u>3.343.398</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.343.398</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 23. september 2021	0	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>16.602</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>16.602</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>3.360.000</u>	<u>0</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme, Fredericia	6,00%
----------------------------	-------

2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.119.406	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-36.878</u>	<u>0</u>
	<u>2.082.528</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.959.269</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>23/9 2021</u>
3. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022		<u>3.360.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>16.602</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.160 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.360 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående ejendomme.