

## Ferie Fitness Ejendomme ApS

Bag Haverne 32

4600 Køge

(CVR-nr. 42 73 92 51)

## Årsrapport for 2023

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2024

---

Svend Aage Dreist Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>

## Selskabsoplysninger

2

<b>Selskabet</b>	Ferie Fitness Ejendomme ApS Bag Haverne 32 4600 Køge
	CVR-nr.: 42 73 92 51
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Svend Aage Dreist Hansen, formand Brian Hammelmos Mikas Feldborg Leif Per Staun
<b>Direktion</b>	Leif Per Staun

## Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Ferie Fitness Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. april 2024

### Direktion

Leif Per Staun

### Bestyrelse

Svend Aage Dreist Hansen  
formand

Brian Hammelmos

Mikas Feldborg

Leif Per Staun

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Ferie Fitness Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ferie Fitness Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 10. april 2024

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne10798

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ferie Fitness Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 15 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

### Finansielle poster

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

### 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.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

8

<u>Note</u>	2023 kr.	2021/22 kr. <i>15 måneder</i>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>161.007</b>	<b>16.871</b>
Andre finansielle omkostninger	-178.129	-99.238
<b>Resultat før skat</b>	<b>-17.122</b>	<b>-82.367</b>
3 Skat af årets resultat	3.767	-634
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-13.355</b>	<b>-83.001</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-13.355	-83.001
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-13.355</b>	<b>-83.001</b>

Balance pr. 31. december

9

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2021/22 kr.
4 Investeringsejendomme	3.559.938	3.559.938
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.559.938</b>	<b>3.559.938</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.559.938</b>	<b>3.559.938</b>
Udskudt skatteaktiv	3.133	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.133</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.133</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.563.071</b>	<b>3.559.938</b>

Balance pr. 31. december

10

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2023 kr.	2021/22 kr.
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-96.356	-83.001
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-56.356</b>	<b>-43.001</b>
Udskudt skat	0	634
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>634</b>
Kreditinstitutter m.v.	3.478.723	3.497.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	125.704	89.614
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.619.427</b>	<b>3.602.305</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>3.619.427</b>	<b>3.602.305</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.563.071</b>	<b>3.559.938</b>

- 1 Selskabets væsentligste aktiviteter
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-3.767	634
	<u>-3.767</u>	<u>634</u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	3.559.938	3.559.938
Afkastsats	4,92%	4,65%
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 4,92%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,67%	-0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.750.938	191.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,17%	0,25%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	3.387.938	-172.000

<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>4.000.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>3.559.938</u>	

# 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.”

## Leif Per Staun

Direktør

Serienummer: ab6c7540-afcd-40b3-9063-6196c89f3a73

IP: 85.81.xxx.xxx

2024-04-22 10:03:28 UTC



## Leif Per Staun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ab6c7540-afcd-40b3-9063-6196c89f3a73

IP: 85.81.xxx.xxx

2024-04-22 10:03:28 UTC



## Svend Aage Dreist Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5f6eda89-6237-4494-964c-19f91f1d1d50

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-22 12:34:16 UTC



## Mikas Feldborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: mf@fairfit.dk

IP: 85.129.xxx.xxx

2024-04-25 06:18:29 UTC

## Brian Hammemos

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9661a1b5-569e-43ee-a6d9-3fbaef094b22

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-04-30 08:27:50 UTC



## Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: d2729fe9-0323-4a93-8c67-f79054b48004

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-04-30 10:28:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: LOAON-NI0LJ-DHK5W-C3H42-TJE41-VGY8G

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**

# 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."

**Svend Aage Dreist Hansen**

**Dirigent**

Serienummer: 5f6eda89-6237-4494-964c-19f91f1d1d50

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-01 05:53:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: LOAON-NI0LJ-DHK5W-C3H42-TJE41-VGY8G

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**