

**FS5 ApS**

Røjleklintvej 21  
5500 Middelfart

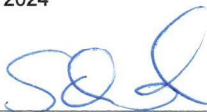
CVR.nr.: 42 86 09 99

**ÅRSRAPPORT 2023**

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(2. regnskabsår)

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



---

Anke Constanze Schmuck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>SIDE</u></b> |
|---|--------------------|
| Selskabsoplysninger                     | 3.                 |
| Ledelsespåtegning                       | 4.                 |
| Ledelsesberetning                       | 5.                 |
| <b>Årsregnskab</b>                      |                    |
| Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023 | 6.                 |
| Balance pr. 31/12 2023                  | 7.                 |
| Egenkapitalopgørelse                    | 9.                 |
| Noter                                   | 10.                |

## Selskabsoplysninger

### Selskab

FS5 ApS  
Røjlelintvej 21  
5500 Middelfart

CVR.nr.: 42 86 09 99

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 22/11 2021

### Direktion

Anke Constanze Schmuck  
Jakob Skovgaard

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for FS5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

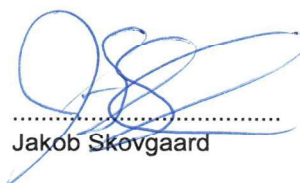
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 11. april 2024

### Direktion



.....  
Anke Constanze Schmuck



.....  
Jakob Skovgaard

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejerskab og udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

| Note  | 2023           | 2021/2022<br><small>(14 mdr.)</small> |
|---|----------------|---------------------------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>286.175</b> | <b>93.551</b>                         |
| 1 Personalemkostninger  | 0              | 0                                     |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -50.415        | -30.707                               |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>                                    | <b>235.760</b> | <b>62.844</b>                         |
| Andre finansielle omkostninger                                      | -182.544       | -123.765                              |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>                                   | <b>53.216</b>  | <b>-60.921</b>                        |
| 3 Skat af årets resultat  | -11.962        | 13.403                                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>41.254</b>  | <b>-47.518</b>                        |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                              |                |                                       |
| Overført resultat   | 41.254         | -47.518                               |
| <b>I ALT</b>  | <b>41.254</b>  | <b>-47.518</b>                        |

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Aktiver**

| <u>Note</u> |                                       | <u>2023</u>      | <u>2021/2022</u> |
|-------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>2</b>    | Grunde og bygninger                   | 5.435.114        | 5.485.529        |
|             | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>5.435.114</b> | <b>5.485.529</b> |
|             | <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b>5.435.114</b> | <b>5.485.529</b> |
|             | Udskudt skatteaktiv                   | 16.665           | 13.403           |
|             | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>16.665</b>    | <b>13.403</b>    |
|             | Likvide beholdninger                  | 98.079           | 64.325           |
|             | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b>114.744</b>   | <b>77.728</b>    |
|             | <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b>5.549.858</b> | <b>5.563.257</b> |

**Balance pr. 31/12 2023**  
**Passiver**

| <u>Note</u>  | <u>2023</u>             | <u>2021/2022</u>        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital   | 40.000                  | 40.000                  |
| Overført resultat  | -6.264                  | -47.518                 |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>   | <b><u>33.736</u></b>    | <b><u>-7.518</u></b>    |
| <b>4</b> Anden langfristet gæld                                    | 4.017.212               | 4.118.719               |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | <u>109.190</u>          | <u>105.456</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>4.126.402</u></b> | <b><u>4.224.175</u></b> |
| <b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld                       | 101.971                 | 100.000                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                           | 10.000                  | 10.000                  |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                           | 1.261.353               | 1.236.600               |
| Skyldig selskabsskat   | <u>16.396</u>           | <u>0</u>                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>1.389.720</u></b> | <b><u>1.346.600</u></b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>                                    | <b><u>5.516.122</u></b> | <b><u>5.570.775</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b><u>5.549.858</u></b> | <b><u>5.563.257</u></b> |
| <b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser                       |                         |                         |
| <b>6</b> Anvendt regnskabspraksis                                  |                         |                         |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

|                   | <u>1/1 2023</u> | <u>Overført i året</u> | <u>Udbetalt udbytte</u> | <u>Forslag til resultat-disponering</u> | <u>31/12 2023</u> |
|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|---|-------------------|
| Anpartskapital    | 40.000          | 0                      | 0                       | 0                                       | 40.000            |
| Overført resultat | -47.518         | 0                      | 0                       | 41.254                                  | -6.264            |
|                   | <u>-7.518</u>   | <u>0</u>               | <u>0</u>                | <u>41.254</u>                           | <u>33.736</u>     |

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

| 2023 | 2021/2022 |
|------|-----------|
| 0    | 0         |

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2023

Tilgang

Afgang

**Kostpris 31. december 2023**

Afskrivninger 1. januar 2023

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

**Afskrivninger 31. december 2023**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023**

**Afskrivninger:**

Grunde og bygninger

**Afskrivninger i alt**

| 2023          | 2021/2022                  |
|---------------|----------------------------|
|               | <b>Grunde og bygninger</b> |
|               | 5.516.236                  |
|               | 0                          |
|               | 0                          |
|               | <b>5.516.236</b>           |
|               | 30.707                     |
|               | 0                          |
|               | 50.415                     |
|               | <b>81.122</b>              |
|               | <b>5.435.114</b>           |
| <b>2023</b>   | <b>2021/2022</b>           |
| 50.415        | 30.707                     |
| <b>50.415</b> | <b>30.707</b>              |

### Note 3 - Skat

**Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af udskudt skat (indtægt)

| 2023          | 2021/2022      |
|---------------|----------------|
| 15.224        | 0              |
| -3.262        | -13.403        |
| <b>11.962</b> | <b>-13.403</b> |

### Note 4 - Anden langfristet gæld

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2023 | Kortfristet<br>andel | Langfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld, Huslodsgade 44 | 2.254.936                | 58.897               | 2.196.039            | 1.947.370              |
| Prioritetsgæld, Vestergade 10  | 1.864.247                | 43.074               | 1.821.173            | 1.633.025              |
|                                | <b>4.119.183</b>         | <b>101.971</b>       | <b>4.017.212</b>     | <b>3.580.395</b>       |

### Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.119 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.435

## NOTER

### **Note 6 - Anvendt regnskabspraksis**

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

#### **Bruttofortjeneste**

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## NOTER

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

## NOTER

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                     | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi af kostpris</b> |
|---------------------|-----------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år           | 50-55 %                      |

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat

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 gældsmetode 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 værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

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