

FVP Ejendomscreditselskab ApS

Toldbodgade 51C, 1.
1253 København K
CVR-nr. 42 99 24 53

Årsrapport for 20. januar 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. december 2023.

Niels Kahl Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 20. januar 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 20. januar 2022 - 30. juni 2023 for FVP Ejendomscreditselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. december 2023

Direktion

Niels Kahl Andersen
Direktør

Thomas Mitchell
Direktør

Bestyrelse

Helen Kobæk Larsen
Formand

Niels Kahl Andersen

Kim Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FVP Ejendomscreditselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FVP Ejendomscreditselskab ApS for regnskabsåret 20. januar 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 28. december 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen

statsautoriseret revisor
mne40143

Selskabsoplysninger

Selskabet	FVP Ejendomscreditselskab ApS Toldbodgade 51C, 1. 1253 København K
	CVR-nr.: 42 99 24 53
	Regnskabsår: 20. januar 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Helen Kobæk Larsen, Formand Niels Kahl Andersen Kim Winther
Direktion	Niels Kahl Andersen, Direktør Thomas Mitchell, Direktør
Revision	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
Modervirksomhed	KAHL HOLDING ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Pensionister med ejerbolig og høj friværdi har, når de er gået på pension, ringere mulighed for at optage lån i deres friværdi via realkreditinstitutter og banker. Årsagen til det skyldes de retningslinjer som banker og realkreditinstitutter ligger til grund for pensionisters kreditvurdering. Den er betydelig mere restriktive end tilsvarende yngre ansøgere er underlagt. Det giver mulighed for at udvikle et konkurrenceprodukt som vi udbyder i FVP Ejendomscreditselskab.

Ved vores Nedsparingslån forstås et lån hvor ydelsen (den faktisk betaling) er mindre end renten på lånet. Det betyder, at når lånet indfries vil gælden være større end på optagelsestidspunktet, da den ikke betalte rente løbende tilskrives gælden. FVP tilbyder pensionister et likviditetsmæssigt et meget fordelagtig afdragsfrit lån i 10 år, hvor der alene betales en mindre del af renten, indtil lånet indfries og låntager betaler restgælden + den af FVP finansierede rente.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -125.087 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -126.146 kr.

Selskabets primære opgave i året har været at få godkendelse til at drive udlånsvirksomhed fra Finanstilsynet. Godkendelsen modtog selskabet fra Finanstilsynet den 20. september 2022. De næste vigtige opgaver for regnskabsåret var og er at finde investor til både udlånskapital og til driften af selskabet.

I november 2022 indgik selskabet en aftale med Thomas Mitchel om en ansvarligt lån på dkk 200.000, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets drift og udvikling det kommende år. Thomas Mitchell er desuden en del af ledelsen af FVP Ejendomscreditselskab.

I januar 2023 indgik FVP en mundtlig aftale med Kinnerton Kredit Management, så de fremadrettet skulle stå for administrationen af vores udlån. Parallelt med denne opgave skulle vi i fællesskab bruge vores kontakter til at få mulige investorer. En lang række møder med flere pensionskasser er afholdt og planlagt, men der er endnu ikke indgået en aftale, selvom pensionskasserne mener produktet er det helt rigtige og formålet sobert. Vi fik lavet en Markedsanalyse (primo 2023), der viser at udlånspotentialer i dette kundesegment er opgjort til mellem dkk 70-80 mia.

I det kommende regnskabsår 2023/2024 forventer vi at intensivere møder med pensionskasserne og family offices, men undersøger også muligheden for at få udenlandske investorer ind, så vi får vores udlånskapital på plads. Vi er desuden i dialog med en række private investorer, der samtidig skal understøtte driften af FVP Ejendomscreditselskab.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som har eller kan få afgørende betydning for selskabets økonomiske udvikling.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	20/1 2022 - 30/6 2023 kr.
Bruttotab	-125.087
Personaleomkostninger	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.059
Resultat før skat	-126.146
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-126.146
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-126.146
Disponeret i alt	-126.146

Balance

<u>Note</u>	30/6 2023 kr.
Aktiver	
Anlægsaktiver	
Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	182.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	182.000
Anlægsaktiver i alt	182.000
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	25.120
Tilgodehavender i alt	25.120
Likvide beholdninger	4.352
Omsætningsaktiver i alt	29.472
Aktiver i alt	211.472

Balance

<u>Note</u>	30/6 2023 kr.
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	50.000
Reserve for udviklingsomkostninger	141.960
Overført resultat	-268.106
Egenkapital i alt	-76.146
Gældsforpligtelser	
2 Ansvarlig lånekapital	200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
Anden gæld	67.618
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	87.618
Gældsforpligtelser i alt	287.618
Passiver i alt	211.472
1 Usikkerhed om going concern	
3 Eventualposter	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for udviklingsomkostninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 20. januar 2022	40.000	0	0	40.000
Kontant kapitaludvidelse	10.000	0	0	10.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-126.146	-126.146
Overført fra Overført resultat	0	141.960	-141.960	0
	50.000	141.960	-268.106	-76.146

Noter

20/1 2022
- 30/6 2023
kr.

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på at kapitalen er tabt på balancedagen, men har reetableret anpartskapitalen efter regnskabsperioden. Ejerne har tilkendegivet at støtte selskabet med at afholde nuværende og fremtidig forpligtelser, som minimum de kommende 12 måneder.

På baggrund heraf anses der ikke for at være usikkerhed om going concern og årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

2. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital i alt	200.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>200.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>

3. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KAHL HOLDING ApS, CVR-nr. 42163937, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FVP Ejendomscreditselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives aktiverede udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for udviklingsomkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger med fradrag af tilknyttede udskudte skatteforpligtelser.

Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud.

Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.