



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FICH-OLSEN EJENDOMME APS**

**SLUGTEN 11, 9530 STØVRING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. maj 2024

---

Morten Fich-Olsen

**CVR-NR. 40 40 32 80**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Fich-Olsen Ejendomme ApS Slugten 11 9530 Støvring
	CVR-nr.: 40 40 32 80 Stiftet: 2. april 2019 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Fich-Olsen Alexander Andreas Hovmøller Fich-Olsen Daniel André Hovmøller Fich-Olsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fich-Olsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges 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 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 13. maj 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Fich-Olsen

\_\_\_\_\_  
Alexander Andreas Hovmøller  
Fich-Olsen

\_\_\_\_\_  
Daniel André Hovmøller Fich-  
Olsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Fich-Olsen Ejendomme ApS*

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 revisorers 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 forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, 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.

Aalborg, den 13. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balance og resultatopgørelsen samt af noterne henvises der hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>160.641</b>	<b>181.036</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		180.928	-16.605
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>341.569</b>	<b>164.431</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-72.472	-55.079
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>269.097</b>	<b>109.352</b>
Skat af årets resultat.....	1	-59.658	-24.442
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>209.439</b>	<b>84.910</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		209.439	84.910
<b>I ALT</b> .....		<b>209.439</b>	<b>84.910</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.400.000	3.830.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.400.000</b>	<b>3.830.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.400.000</b>	<b>3.830.000</b>
Andre tilgodehavender.....		41.488	20.146
Periodeafgrænsningsposter.....		12.397	12.056
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>53.885</b>	<b>32.202</b>
Likvide beholdninger.....		0	44.588
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>53.885</b>	<b>76.790</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.453.885</b>	<b>3.906.790</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført resultat.....		924.925	715.485
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>984.925</b>	<b>775.485</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		172.850	131.562
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>172.850</b>	<b>131.562</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.140.654	2.213.752
Deposita.....		110.836	81.494
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.251.490</b>	<b>2.295.246</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		75.221	74.327
Gæld til pengeinstitutter.....		391.302	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.273	40.466
Selskabsskat.....		10.370	18.572
Anden gæld.....		538.454	571.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.044.620</b>	<b>704.497</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.296.110</b>	<b>2.999.743</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.453.885</b>	<b>3.906.790</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
Medarbejderforhold	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	60.000	715.486	775.486
Forslag til resultatdisponering.....		209.439	209.439
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>60.000</b>	<b>924.925</b>	<b>984.925</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.370	22.572	
Regulering af udskudt skat.....	41.288	1.870	
	<b>59.658</b>	<b>24.442</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	3.287.280	
Tilgang.....	389.072	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>3.676.352</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	542.720	
Årets værdireguleringer.....	180.928	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>723.648</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>4.400.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	4.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	180.928

**Dagsværdi for investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af boligejendomme i Svendborg. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet til 250 - 300 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved beregningen er anvendt et afkast i niveauet 6,00 - 6,50 %, der er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.215.875	75.221	1.886.995	2.288.079	
Deposita.....	110.836	0	110.836	81.494	
	<b>2.326.711</b>	<b>75.221</b>	<b>1.997.831</b>	<b>2.369.573</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.272 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.400 tkr.

4

## NOTER

	2023	2022	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3	5

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fich-Olsen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.