



REVISORFIRMAET
LYSEHØJ

EJENDOMSSELSKABET FERTIN A/S

Krotoften 66

4140 Borup

CVR-nr. 28317980

Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. april 2023

Claus Fertin
Dirigent

Document ID:

PJFC4h+CI+45/LVvtjwaT/CZPyN6DE/fzC9A
UyRh8k=

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSSELSKABET FERTIN A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Revisorfirmaet Lysehøj ApS har ydet assistance i forbindelse med opstilling af årsrapporten

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 13. april 2023

Direktion

Claus Fertin
Direktør

Bestyrelse

Claus Fertin

Victor Skou Fertin

Kjeld Kristen Nørhave

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET FERTIN A/S Krotoften 66 4140 Borup
Telefon	20428996
E-mail	claus.fertin@gmail.com
CVR-nr.	28317980
Stiftelsesdato	5. januar 2005
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Claus Fertin, Direktør Victor Skou Fertin Kjeld Kristen Nørhave
Direktion	Claus Fertin

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme til udlejning og investering i værdipapirer samt virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 186.259, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 4.033.581, og en egenkapital på kr. 2.784.334.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FERTIN A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 regskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		277.516	273.614
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-86.000	150.000
Driftsresultat		191.516	423.614
Andre finansielle omkostninger		-5.257	-18.261
Resultat før skat		186.259	405.353
Skat af årets resultat	2	0	50.000
Årets resultat		186.259	455.353
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		186.259	455.353
Resultatdisponering		186.259	455.353

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	3.564.000	3.650.000
Materielle anlægsaktiver		3.564.000	3.650.000
Anlægsaktiver		3.564.000	3.650.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.926
Udskudte skatteaktiver		200.000	200.000
Tilgodehavender		200.000	203.926
Likvide beholdninger		269.581	73.347
Omsætningsaktiver		469.581	277.273
Aktiver		4.033.581	3.927.273

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.784.334	1.598.075
Egenkapital		2.784.334	2.598.075
Gæld til kreditinstitutter		923.967	1.034.263
Deposita		175.799	175.799
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.099.766	1.210.062
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		111.881	112.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.600	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser		149.481	119.136
Gældsforpligtelser		1.249.247	1.329.198
Passiver		4.033.581	3.927.273
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	1.598.075	2.598.075
Årets resultat		186.259	186.259
Egenkapital 31. december 2022	1.000.000	1.784.334	2.784.334

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Der er ingen ansatte i selskabet foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.		
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	-50.000
	0	-50.000
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.097.375	2.097.375
Kostpris ultimo	2.097.375	2.097.375
Opskrivninger primo	1.552.625	1.402.625
Årets opskrivninger	-86.000	150.000
Opskrivninger ultimo	1.466.625	1.552.625
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.564.000	3.650.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 281 og et afkastkrav på 7,5% (7,5 %). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning, idet der er tale om udlejningsejendom med stabil udlejning.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 7,5 %. En regulering af afkastkravet med +/- 0,5 % vil medføre nedenstående ændringer i dagsværdien.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5%	Basis	0,5%
	Kr.	Kr.	Kr.
Afkastprocent	7,0	7,5	8
Dagsværdi	3.832.000	3.564.000	3.331.000
Ændring i dagsværdi	267.158	0	-233.763

Noter**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	923.967	111.881	476.723
Deposita	175.799	0	175.799
	1.099.766	111.881	652.522

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 2.125 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.564 t.kr. Restgælden på gæld til realkreditinstitutter og kursværdien pr. 31. december 2022 udgør henholdsvis 1.036 kr. og 1.036 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 750, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.564. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for ejerforeningen Præstemarksvej har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 25.000 kr.

Ejendomsselskabet Fertin AS - Årsrapport 2022.pdf

Name	Date	Name	Date
Claus Fertin	2023-04-14	Kjeld Kristen Nørhave	2023-04-21
Title		Title	
Bestyrelsesmedlem		Bestyrelsesmedlem	
Timestamp		Timestamp	
2023-04-14T10:11:57.394+02:00		2023-04-21T16:03:55.537+02:00	
Document ID		Document ID	
PJFC4h+CI+45/LVyvtjwaT/CZPyN6DE/fzC9AUyRh8k=		PJFC4h+CI+45/LVyvtjwaT/CZPyN6DE/fzC9AUyRh8k=	
Identification		Identification	
 Claus Fertin		 Kjeld Kristen Nørhave	

Name	Date	Name	Date
Claus Fertin	2023-04-21	Claus Fertin	2023-04-14
Title		Title	
Dirigent		Adm. direktør	
Timestamp		Timestamp	
2023-04-21T16:36:31.057+02:00		2023-04-14T10:10:44.883+02:00	
Document ID		Document ID	
PJFC4h+CI+45/LVyvtjwaT/CZPyN6DE/fzC9AUyRh8k=		PJFC4h+CI+45/LVyvtjwaT/CZPyN6DE/fzC9AUyRh8k=	
Identification		Identification	
 Claus Fertin		 Claus Fertin	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Name

Victor Skou Fertin

Date

2023-04-19

Title

Bestyrelsesmedlem

Timestamp

2023-04-19T21:20:35.572+02:00

Document ID

PJFC4h+CI+45/LVvytjwaT/CZPyN6DE/fzC9AUyRh

8k=

Identification



Victor Skou Fertin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))