

---

# EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS

**CVR-nr.: 31591090**

Fælledvej 25  
7600 Struer

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/06/2024**

---

**Ole Sten Pedersen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om review

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS  
Fælledvej 25  
7600 Struer

CVR-nr.: 31591090  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** Krøyer Pedersen, Statsautoriserede Revisorer  
Hostrupsvej 4  
7500 Holstebro  
DK Danmark  
CVR-nr.: 89224918  
P-enhed: 1003223246

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 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. 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Struer, den 25/06/2024

## Direktion

Ole Sten Pedersen  
direktør

Per Sten Pedersen  
direktør

Jan Sten Pedersen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET FÆLLEDVEJ 23 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

## 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

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Holstebro, den 25/06/2024

Krøyer Pedersen, Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr.: 89224918  
Søren Knudsen, mne29385  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 333 t.kr. mod 437 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 10.019 t.kr. mod 10.358 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 339 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.704 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 46,9 % af de samlede aktiver på 10.019 t.kr. mod 42,2 % sidste år.

## Den forventede udvikling

Selskabet forventer i det kommende år et uændret aktivitetsniveau.

Der forventes ikke væsentlige investeringer i det kommende år og dermed uændrede afskrivninger.

På baggrund af ovennævnte forventes et stort set uændret resultat i det kommende regnskabsår samt en stigende egenkapital.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen, herunder omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskatter mv.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld i fremmed valuta.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

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

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år	Restværdi	0 %
-----------	-------	-----------	-----

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og -tilgodehavender indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -tilgodehavender præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Fælledvej 23 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.207.065</b>	<b>1.142.048</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-515.479	-448.035
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>691.586</b>	<b>694.013</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.953	0
Andre finansielle indtægter		0	8.883
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-97.111	-46.981
Andre finansielle omkostninger		-171.478	-95.530
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>426.950</b>	<b>560.385</b>
Skat af årets resultat		-93.952	-123.214
<b>Årets resultat</b>		<b>332.998</b>	<b>437.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		332.998	437.171
<b>I alt</b>		<b>332.998</b>	<b>437.171</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		9.922.124	10.353.548
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>9.922.124</b>	<b>10.353.548</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.922.124</b>	<b>10.353.548</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		97.024	4.457
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>97.024</b>	<b>4.457</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>97.024</b>	<b>4.457</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.019.148</b>	<b>10.358.005</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.578.977	4.245.979
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.703.977</b>	<b>4.370.979</b>
Hensættelse til udskudt skat		484.200	473.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>484.200</b>	<b>473.100</b>
Gæld til banker		2.025.000	2.325.000
Deposita		274.500	274.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.299.500</b>	<b>2.599.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	239.761
Gæld til banker		542.817	765.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	498.590
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.745.002	1.332.771
Skyldig selskabsskat		82.852	21.384
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		153.800	56.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.531.471</b>	<b>2.914.426</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.830.971</b>	<b>5.513.926</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.019.148</b>	<b>10.358.005</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	4.245.979	4.370.979
Årets resultat	0	332.998	332.998
Egenkapital, ultimo	125.000	4.578.977	4.703.977

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Udlejnings- ejendom kr.</b>
Kostpris primo	13.793.236
Tilgang	84.055
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.877.291</b>
Af- og nedskrivning primo	-3.439.688
Årets afskrivning	-515.479
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-3.955.167</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.922.124</b>
<b>Ejendomsvurdering 1. oktober 2020</b>	<b>9.750.000</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Forfalder efter 5 år kr.</b>
Pengeinstitut	2.325.000	300.000	2.025.000	825.000
Deposita	274.500	0	274.500	274.500
	<b>2.599.500</b>	<b>300.000</b>	<b>2.299.500</b>	<b>1.099.500</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thorkild Pedersen Ejendomme ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 219 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.