MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Falster Erhvervshus ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR nummer 40683143

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023
(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

_____
Thomas Lindboe
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

DANSKE REVISORER FSR*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022/2023	11
Anvendt regnskabspraksis	14

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Falster Erhvervshus ApS Teknikvej 4 4200 Slagelse CVR-nr.: 40 68 31 43
Direktion	Lars Kjeldkvist Rasmussen Thomas Lindboe
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Mariendals Alle 29 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Falster Erhvervshus ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 6. oktober 2023

Direktion

Lars Kjeldkvist Rasmussen

Thomas Lindboe

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Falster Erhvervshus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Falster Erhvervshus ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Slagelse, den 6. oktober 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der henvises til note 3 i hvilken usikkerheden ved opgørelse af dagsværdier beskrives.

Det er ledelsens vurdering, at de fastsatte dagsværdier for selskabets investeringsejendomme udtrykker dagsværdierne på balancedagen.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i regnskabsåret et overskud på t.kr. 1.027 efter skat, hvilket er positivt påvirket af opskrivning på ejendom med t.kr. 1.339.

Selskabet har i regnskabsåret købt en ejendom, som forventes fuldt udlejet i løbet af det kommende regnskabsår.

Årets resultat er som forventet af ledelsen og betegnes for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

		2022/2023	2021/2022
	Bruttoresultat	**53.298**	**-60.023**
	Afskrivninger	-10.800	-10.800
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**42.498**	**-70.823**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.338.600	0
	Resultat før finansielle poster	**1.381.098**	**-70.823**
	Andre finansielle omkostninger	-64.045	-44.344
	Resultat før skat	**1.317.053**	**-115.167**
2	Skat af årets resultat	-289.751	25.336
	ÅRETS RESULTAT	**1.027.302**	**-89.831**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.027.302	-89.831
	DISPONERET I ALT	**1.027.302**	**-89.831**

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

AKTIVER

		2023	2022
3	Investeringsejendomme	2.605.310	1.078.660
3	Produktionsanlæg og maskiner	79.500	90.300
	Materielle anlægsaktiver	**2.684.810**	**1.168.960**
	ANLÆGSAKTIVER	**2.684.810**	**1.168.960**
	Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	31.250	0
	Udskudt skatteaktiv	0	35.386
	Periodeafgrænsningsposter	15.058	12.183
	Tilgodehavender	**46.308**	**47.569**
	Likvide beholdninger	**117.256**	**12.524**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**163.564**	**60.093**
	AKTIVER	**2.848.374**	**1.229.053**

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	925.428	-101.873
EGENKAPITAL	**965.428**	**-61.873**
Hensættelse til udskudt skat	254.365	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	**254.365**	**0**
Modtagne forudbetalinger fra kunder	75.800	1.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	151.624
Anden gæld	59.829	9.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.492.952	1.129.002
Kortfristede gældsforpligtelser	**1.628.581**	**1.290.926**
GÆLD	**1.628.581**	**1.290.926**
PASSIVER	**2.848.374**	**1.229.053**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	**40.000**	**40.000**
Overført resultat, primo	-101.874	-12.042
Årets resultat	1.027.302	-89.831
Overført resultat ultimo	**925.428**	**-101.873**
EGENKAPITAL	**965.428**	**-61.873**

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

NOTER

		2022/2023	2021/2022

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

2 Skat af årets resultat

Ændring i udskudte skatteaktiver	289.751	-25.336
	289.751	**-25.336**

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

NOTER

		Investerings-ejendomme	Produktions-anlæg og maskiner
3	**Materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris, primo	1.078.660	120.000
	Tilgang i årets løb	253.350	0
	Afgang i årets løb	-65.300	0
	Kostpris ultimo	1.266.710	120.000
	Årets opskrivninger	1.338.600	0
	Opskrivninger 30. juni 2023	1.338.600	0
	Af-/nedskrivninger, primo	0	-29.700
	Årets af-/nedskrivninger	0	-10.800
	Afskrivning ultimo	0	-40.500
		2.605.310	**79.500**

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme beliggende i Nykøbing Falster. Den ene ejendom er købt i dette regnskabsår, og værdiansættes til kostpris, mens den anden ejendom værdiansættes til dagsværdi med et fastsat afkastkrav på 10 %. Værdiansættelsen baseres iørigt på ejendommenes normalindtjening og budgetter for det kommende regnskabsår.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 1,0 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 214.000.
En sænkning af afkastkravet med i gennemsnit 1,0 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med kr. 261.000.

	Primo Dagsværdi	Resultat-opgørelse	Ultimo dagsværdi
Erhvervsudlejnings-Ejendomme	1.078.660	1.338.600	2.605.310
Total	**1.078.660**	**1.338.600**	**2.605.310**

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 15.950.000

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

NOTER

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver og der foreligger ikke forpligtelser som ikke fremgår af balancen.

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Falster Erhvervshus ApS for 2022/2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Nyerhvervede ikke udlejede ejendomme måles som udgangspunkt til kostpris.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	10 %

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 i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Kjeldkvist Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Kjeldkvist Rasmussen
Direktør
ID: 42564c79-54c8-46e7-b0a1-6fe74b882969
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 11:45:27
Underskrevet med MitID

Thomas Lindboe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Lindboe
Direktør
ID: 9d8e4abc-9851-4406-9648-9bd78e42485d
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 15:57:10
Underskrevet med MitID

Thomas Lindboe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Lindboe
Dirigent
ID: 9d8e4abc-9851-4406-9648-9bd78e42485d
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 15:57:10
Underskrevet med MitID

Torben Gudmundsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Gudmundsen
Revisor
ID: 72a50079-54e7-4148-93f9-b45c396009a0
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 12:58:09
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 7e5ea7gPquy251376289

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur