
FNH Ejendomme ApS

CVR-nr.: 40025065

Dragsgaardsvej 6
9574 Bælum

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

25/05/2024

Frederik Nicolai Hjorth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden FNH Ejendomme ApS
Dragsgaardsvej 6
9574 Bælum

CVR-nr.: 40025065
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning til beboelse og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 88.319 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 530.326 kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		150.425	75.002
Resultat af ordinær primær drift		150.425	75.002
Øvrige finansielle omkostninger		-37.221	-22.027
Ordinært resultat før skat		113.204	52.975
Skat af årets resultat	1	-24.885	-11.654
Årets resultat		88.319	41.321
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		88.319	41.321
I alt		88.319	41.321

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		1.650.000	1.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.650.000	1.650.000
Anlægsaktiver i alt		1.650.000	1.650.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.400	13.400
Tilgodehavender i alt		13.400	13.400
Likvide beholdninger		202.658	142.044
Omsætningsaktiver i alt		216.058	155.444
AKTIVER I ALT		1.866.058	1.805.444

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		480.326	392.008
Egenkapital i alt		530.326	442.008
Hensættelse til udskudt skat		69.969	69.724
Hensatte forpligtelser i alt		69.969	69.724
Gæld til realkreditinstitutter		985.015	1.002.735
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	985.015	1.002.735
Gæld til realkreditinstitutter		26.000	42.000
Skyldig selskabsskat		20.640	20.431
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.000	2.217
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		192.708	188.929
Deposita		37.400	37.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		280.748	290.977
Gældsforpligtelser i alt		1.265.763	1.293.712
PASSIVER I ALT		1.866.058	1.805.444

Noter

1. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	-24.640	-11.352
Ændring af udskudt skat	-245	-302
	-24.885	-11.654

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	1.298.577
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.298.577
Opskrivninger primo	351.423
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	351.423
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.650.000

Ejendomsporteføljen består af en bolig i Bælum.

Denne måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes herudover ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,5 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed m.v.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.011.015	26.000	985.015	881.015
	1.011.015	26.000	985.015	881.015

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.011 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.650 tkr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023
	1