

FA Ejendomme 1974 ApS

Astrupvej 40

2700Brønshøj

CVR-nr. 41338695

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2026

Flemming Olesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab4

Ledelsesberetning5

Resultatopgørelse6

Balance7

Egenkapitalopgørelse9

Noter10

Anvendt regnskabspraksis12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for FA Ejendomme 1974 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 23. marts 2026

Direktion

Flemming Olesen
Direktør

Anne-Lise Olesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i FA Ejendomme 1974 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FA Ejendomme 1974 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 revisorerets 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 opstilling 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.

Vallensbæk Strand, den 23. marts 2026

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 45907880

Christian Hjortshøj
Statsautoriseret revisor
mne34485

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis fra at indregne investeringsejendomme til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger til at indregne efter dagsværdi i henhold til ÅRL§38. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for ydeligere uddybelse.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		428.620	298.633
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.809.450
Driftsresultat		428.620	3.108.083
Finansielle indtægter		73.672	0
Finansielle omkostninger		-128.805	-109.245
Resultat før skat		373.487	2.998.838
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		373.487	2.998.838
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		373.487	2.998.838
Resultatdisponering		373.487	2.998.838

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	4.900.000	4.900.000
Materielle anlægsaktiver		4.900.000	4.900.000
Anlægsaktiver		4.900.000	4.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.709	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	372.826	438.540
Tilgodehavender		417.534	438.540
Likvide beholdninger		4.636	69
Omsætningsaktiver		422.170	438.609
Aktiver		5.322.170	5.338.609

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.894.410	2.520.923
Egenkapital		2.934.410	2.560.923
Gæld til realkreditinstitutter		1.823.316	2.200.520
Deposita		221.078	213.022
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.044.394	2.413.542
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		216.000	216.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	0
Anden gæld		112.366	148.144
Kortfristede gældsforpligtelser		343.366	364.144
Gældsforpligtelser		2.387.761	2.777.686
Passiver		5.322.170	5.338.609
Gennemsnitligt antal ansatte	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Andre noteoplysninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-491.332	-451.332
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	3.012.255	3.012.255
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	40.000	2.520.923	2.560.923
Årets resultat	0	373.487	373.487
Egenkapital 31. december 2025	40.000	2.894.410	2.934.410

Noter

1. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Selskabets investeringsejendom udgøres af ejendomme til erhvervmæssigt brug.

Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 8,25%. Der er anvendt markedsstatistik som benchmark.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på selskabets egenkapital. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret 2025 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -279 og t.kr. 315.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Afkastprocenten og de udgifter, der ingår i afkastmodellerne bygger delvis på subjektive skøn.

	2025	2024
Kostpris primo	2.090.550	2.090.550
Kostpris ultimo	2.090.550	2.090.550
Af- og nedskrivninger primo	0	-162.244
Ændring som følge af praksisændring	0	202.805
Årets afskrivninger	0	-40.561
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	2.809.450	0
Årets reguleringer	0	2.809.450
Dagsværdireguleringer ultimo	2.809.450	2.809.450
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.900.000	4.900.000

2. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltager og ledelse

Direktion	372.826	438.540
-----------	---------	---------

Mellemværende med ledelsen er efterfølgende indfriet, hertil er det forrentet efter gældende lovgivning.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.823.316	216.000	743.316
Deposita	221.078	0	0
	2.044.394	216.000	743.316

4. Gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	2
-----------------------------------	---	---

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.500 med pant i bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.kr. 4.900.

Noter

6. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

	Værdi ultimo indregnet i balancen
Investeringsejendomme	4.900.000

Dagsværdien er opgjort efter dagsværdihierarkiet niveau 3.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FA Ejendomme 1974 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis fra at indregne investeringsejendomme til kostpris med fradrag for akkumerede afskrivninger til dagsværdi efter ÅRL §38, da det er ledelsens vurdering at det giver et bedre retvisende billede

Sammenligningstal er tilpasset herved. Egenkapitalen er steget fra -451.322 kr til 2.560.923 kr. og året resultat er steget fra 148.827 til 2.998.838 kr.

Bortset fra ovenstående områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt øvrige udgifter mm.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Egenkapital

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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