

# FM Udlejning Langeland ApS

Bellevue 1, 2. th, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 44 13 83 36

## Årsrapport

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2026.

---

Frits Feodor Nielsen  
Dirigent

<u>Side</u>	
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for FM Udlejning Langeland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 6. januar 2026

**Direktion**

Frits Feodor Nielsen  
Direktør

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

**Til anpartshaverne i FM Udlejning Langeland ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FM Udlejning Langeland ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 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.

Svendborg, den 6. januar 2026

**TRANBERG**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

**Morten Heitmann**

statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

FM Udlejning Langeland ApS  
Bellevue 1, 2. th  
5900 Rudkøbing

E-mail: fritsfeodor@gmail.com

CVR-nr.: 44 13 83 36  
Stiftet: 26. juni 2023  
Hjemsted: Rudkøbing  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion**

Frits Feodor Nielsen, Direktør

**Revisor**

TRANBERG  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

**Modervirksomhed**

FM Holding Langeland ApS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år bestået i udlejning af og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør -80 t.kr. mod -75 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årsrapporten for FM Udlejning Langeland ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler..

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	1.000 t.kr.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

**Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**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 og for betalte acontoskatter.

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 vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter FM Udlejning Langeland ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

**Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-23.108</b>	<b>-14.329</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.650	-61.650
<b>Driftsresultat</b>	<b>-84.758</b>	<b>-75.979</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-94	-2.536
<b>Resultat før skat</b>	<b>-84.852</b>	<b>-78.515</b>
2 Skat af årets resultat	5.056	3.152
<b>Årets resultat</b>	<b>-79.796</b>	<b>-75.363</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-79.796	-75.363
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-79.796</b>	<b>-75.363</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>3.296.462</u>	<u>3.358.112</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.296.462</u>	<u>3.358.112</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.296.462</u></b>	<b><u>3.358.112</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	13.873
	Andre tilgodehavender	3.820	8.401
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.607</u>	<u>8.557</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.427</u>	<u>30.831</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.573</u>	<u>14.242</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>22.000</u></b>	<b><u>45.073</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.318.462</u></b>	<b><u>3.403.185</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>2.552.077</u>	<u>2.631.873</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.592.077</u></b>	<b><u>2.671.873</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>665.400</u>	<u>670.456</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>665.400</u></b>	<b><u>670.456</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.450	54.973
Gæld til tilknyttede virksomheder	42.535	255
Anden gæld	<u>0</u>	<u>5.628</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>60.985</u>	<u>60.856</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>60.985</u></b>	<b><u>60.856</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.318.462</u></b>	<b><u>3.403.185</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	2.707.236	2.747.236
Årets overførte overskud eller underskud	0	-75.363	-75.363
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	2.631.873	2.671.873
Årets overførte overskud eller underskud	0	-79.796	-79.796
	<b>40.000</b>	<b>2.552.077</b>	<b>2.592.077</b>

---

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.056</u>	<u>-3.152</u>
	<u><b>-5.056</b></u>	<u><b>-3.152</b></u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	<u>3.466.000</u>	<u>3.466.000</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<u><b>3.466.000</b></u>	<u><b>3.466.000</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	-107.888	-46.238
Årets afskrivninger	<u>-61.650</u>	<u>-61.650</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<u><b>-169.538</b></u>	<u><b>-107.888</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<u><b>3.296.462</b></u>	<u><b>3.358.112</b></u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

**5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FM Holding Langeland ApS, CVR-nr. 44147882, som er administrationsselskab 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 fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

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