

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*F.N. Ejendomme ApS
Hjelm Kobbel 4
4780 Stege*

CVR-nummer: 28 89 37 87

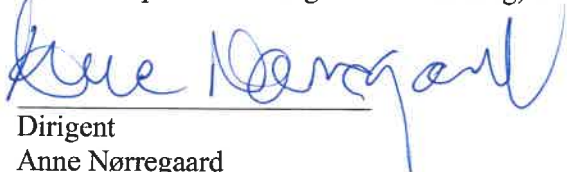
*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024*

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

11 / 6

2025


Dirigent
Anne Nørregaard

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
--	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Regnskabspraksis	6
------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

F.N. Ejendomme ApS
Hjelm Kobbel 4
4780 Stege

Telefon: 51 27 68 21

CVR-nr.: 28893787

Stiftet: 1. juli 2005

Kommune: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anne Nørregaard
Klerkegade 25E, 3.
1308 København K.

Pengeinstitut

Møns Bank A/S
Storegade 29
4780 Stege

Advokat

Advokat John Larsen
Brogade 2 A, st. th.
4700 Næstved

Revisor

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
Storegade 1
4780 Stege

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for F.N. Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 4. juni 2025

Direktion



Anne Nørregaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i F.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F.N. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 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.

Stege, den 4. juni 2025

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR nr. 76893713

Anders Frimann
Registreret revisor
mne3141

REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for F.N. Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

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

Produktionsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, fællesomkostninger og afskrivninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

REGNSKABSPRAKSIS

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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:

REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	0 %

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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

REGNSKABSPRAKSIS

ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2024 TIL 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	1.147.204	1.112.623
Administrationsomkostninger.....	50.527-	143.320-
DRIFTSRESULTAT	1.096.677	969.303
Andre finansielle indtægter.....	22.933	55.351
Andre finansielle omkostninger.....	47.056-	30.769-
RESULTAT FØR SKAT	1.072.554	993.885
Skat af årets resultat.....	237.688-	218.643-
ÅRETS RESULTAT	834.866	775.242
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	834.866	775.242
DISPONERET I ALT	834.866	775.242

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	20.500.000	20.500.000
Materielle anlægsaktiver	20.500.000	20.500.000
2 ANLÆGSAKTIVER	20.500.000	20.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	114.697	333.548
Andre tilgodehavender	30.000	0
Tilgodehavender	144.697	333.548
Likvide beholdninger	1.844.781	1.094.068
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.989.478	1.427.616
AKTIVER	22.489.478	21.927.616

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2024	2023
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelser.....	12.764.573	12.364.823
Overført resultat.....	2.083.318	1.248.451
EGENKAPITAL.....	14.972.891	13.738.274
Hensættelse til udskudt skat.....	3.916.177	3.805.275
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	3.916.177	3.805.275
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.821.932	3.245.160
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.821.932	3.245.160
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	85.723	446.419
Selskabsskat.....	239.536	220.616
Anden gæld.....	450.296	469.088
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.923	2.784
Kortfristede gældsforpligtelser.....	778.478	1.138.907
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.600.410	4.384.067
PASSIVER	22.489.478	21.927.616
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Selskabskapital primo.....	125.000	125.000
Selskabskapital ultimo	125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelser primo	12.364.823	11.965.073
Årets opskrivning til dagsværdi.....	399.750	399.750
Opskrivningshenlæggelser ultimo.....	12.764.573	12.364.823
Overført resultat, primo	1.248.451	473.209
Årets resultat.....	834.867	775.242
Overført resultat ultimo.....	2.083.318	1.248.451
EGENKAPITAL.....	14.972.891	13.738.274

NOTER

2024

2023

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets udlejer biografbygning til Nordisk Film Biografer.

2 ANLÆGSAKTIVER

Værdien af grunde og bygninger udgør kr. 4.147.163 uden opskrivning.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.691.579	2.907.655	85.723	2.547.227
	<u>3.691.579</u>	<u>2.907.655</u>	<u>85.723</u>	<u>2.547.227</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med F. N. Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for F. N. Ejendomme ApS's engagement i A/S Møns Bank er der tinglyst ejerpantebrev i alt nom. kr. 3.500.000 i ejendommen. Ejendommen er bogført til kr. 20.500.000.