

ÅRSRAPPORT
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Ejendomsanpartsselskabet Fetus

Badensgade 13, 2
2300 København S

CVR nr. 25108558

Indsender:

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted
CVR nr. 45907880

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 20. november 2025

Dirigent

Thea Utoft Høj Jensen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Fetus
Badensgade 13, 2
2300 København S

CVR-nr.: 25108558
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Thea Utoft Høj Jensen
Gregers Utoft Høj Jensen
Lene Nygaard Jensen

Direktion

Thea Utoft Høj Jensen

Revisor

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
Statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Ejendomsanpartsselskabet Fetus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25.

Selskabets årsrapport for 2024/25 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 12. november 2025

Direktion

Thea Utoft Høj Jensen

Bestyrelse

Thea Utoft Høj Jensen

Gregers Utoft Høj Jensen

Lene Nygaard Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsanpartsselskabet Fetus

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Fetus for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 12. november 2025

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR 45907880

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Fetus for regnskabsåret 2024/25 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen .

Finansielle poster

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 godtgørelse vedrørende selskabsskat.

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

Ejendom og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 50 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste	17.020	-24.516
1. Personaleomkostninger	0	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	17.020	-24.516
Øvrige finansielle omkostninger	-67.134	-71.697
RESULTAT FØR SKAT	-50.114	-96.213
Skat af årets resultat	11.025	21.187
ÅRETS RESULTAT	-39.089	-75.026
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-39.089	-75.026
Disponeret i alt	-39.089	-75.026

Balance pr. 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24
AKTIVER		
Grunde og bygninger	5.856.377	5.925.275
Materielle anlægsaktiver i alt	5.856.377	5.925.275
Finansielle anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.000	3.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.000	3.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.857.377	5.928.275
Skatteaktiv	134.775	123.750
Andre tilgodehavender	9.053	11.053
Periodeafgrænsningsposter	11.335	10.170
Tilgodehavender i alt	155.163	144.973
Likvide beholdninger	102.706	114.757
Likvide beholdninger i alt	102.706	114.757
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	257.869	259.730
AKTIVER I ALT	6.115.246	6.188.005
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	2.718.146	2.757.234
EGENKAPITAL I ALT	2.868.146	2.907.234
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	1.454.000	1.334.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.594.433	1.753.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.048.433	3.087.780
Kortfristet andel af langfristet gæld	167.527	164.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.708	16.000
Anden gæld	12.432	12.773
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	198.667	192.991
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.247.100	3.280.771
PASSIVER I ALT	6.115.246	6.188.005
3. Væsentlige aktiviteter		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	2024/25	2023/24
Virksomhedskapital		
Primo	150.000	150.000
Ultimo	150.000	150.000
Overført resultat		
Primo	2.757.235	2.832.260
Overført fra resultatdisponering	-39.089	-75.026
Ultimo	2.718.146	2.757.234
Egenkapital ultimo	2.868.146	2.907.234

Noter

1. Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede

1

0

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 936 efter 5 år.

3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje, administrere og udleje ejendommen matr.nr. 23-ao Sundbyvester, København, beliggende Badensgade 13, 2300 København S, der er opdelt i andelslejligheder.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 1.808, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 5.856.

5. Eventualposter

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.