



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMS- OG FINANSIERINGSELSKABET FORTEZZA APS  
C/O STENNEVAD A/S, LILLEBÆLTSVEJ 1, 6715 ESBJERG N**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. november 2024

---

Niels Jacob Mortensen

**CVR-NR. 10 43 07 98**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMS- OG FINANSIERINGSSELSKABET FORTEZZA ApS c/o Stennevad A/S, Lillebæltsvej 1 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 10 43 07 98
	Stiftet: 16. september 1986
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Niels Jacob Mortensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for EJENDOMS- OG FINANSIERINGSSELSKABET FORTEZZA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. november 2024

Direktion:

---

Niels Jacob Mortensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i EJENDOMS- OG FINANSIERINGSELSKABET FORTEZZA ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMS- OG FINANSIERINGSELSKABET FORTEZZA ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 20. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

Kasper Ladefoged  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49042

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.498.654</b>	<b>1.556.350</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	-643.942	-458.971
Andre driftsomkostninger.....		-112.482	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>742.230</b>	<b>1.097.379</b>
Andre finansielle indtægter.....		273.400	255.000
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-599.754	-322.070
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>415.876</b>	<b>1.030.309</b>
Skat af årets resultat.....	3	-101.539	-226.760
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>314.337</b>	<b>803.549</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		314.337	803.549
<b>I ALT</b> .....		<b>314.337</b>	<b>803.549</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		10.771.147	6.969.826
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.771.147	6.969.826
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.771.147</b>	<b>6.969.826</b>
Andre tilgodehavender.....		7.310.927	8.036.385
Tilgodehavender.....		7.310.927	8.036.385
Likvide beholdninger.....		0	372.277
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.310.927</b>	<b>8.408.662</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.082.074</b>	<b>15.378.488</b>

**BALANCE 30. JUNI**

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		3.884.483	3.570.146
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.084.483</b>	<b>3.770.146</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		146.713	187.688
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>146.713</b>	<b>187.688</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.820.891	4.006.624
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.820.891</b>	<b>4.006.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		190.000	193.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.607.303	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.628	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.650.380	6.634.993
Selskabsskat.....		372.676	230.162
Anden gæld.....		173.000	355.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.029.987</b>	<b>7.414.030</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.850.878</b>	<b>11.420.654</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.082.074</b>	<b>15.378.488</b>
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. juni 2023.....	200.000	646.378	3.570.146	4.416.524
Praksisændring.....		-646.378		-646.378
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2023.....</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>3.570.146</b>	<b>3.770.146</b>
Forslag til resultatdisponering.....			314.337	314.337
<b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>3.884.483</b>	<b>4.084.483</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>	
Bygninger.....	643.942	458.971		
	<b>643.942</b>	<b>458.971</b>		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	264.000	179.000		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	335.754	143.070		
	<b>599.754</b>	<b>322.070</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	142.514	230.162		
Regulering af udskudt skat.....	-40.975	-3.402		
	<b>101.539</b>	<b>226.760</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2023.....		16.417.360		
Tilgang.....		6.107.745		
Afgang.....		-1.718.274		
<b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>		<b>20.806.831</b>		
Opskrivninger 1. juli 2023.....		5.179.367		
Praksisændring.....		-5.179.367		
<b>Opskrivninger 30. juni 2024.....</b>		<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....		13.798.207		
Praksisændring.....		-4.350.673		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-55.792		
Årets afskrivninger .....		643.942		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....</b>		<b>10.035.684</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>		<b>10.771.147</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.010.891	190.000	3.085.303	4.199.624
	<b>4.010.891</b>	<b>190.000</b>	<b>3.085.303</b>	<b>4.199.624</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GARANZIA HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Prioritetsgæld er sikret ved pant i tilhørende ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.813 t.kr.

**Medarbejderforhold**

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMS- OG FINANSIERINGSSELSKABET FORTEZZA ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver er ændret for grunde og bygninger, der ikke længere opskrives efter årsregnskabslovens §41, som følge af, at dagsværdien af selskabets materielle anlægsaktiver ikke vurderes at kunne opgøres pålideligt samt er en mere retvisende afspejling af ledelsens hensigt med anvendelsen af selskabets ejendomme.

Som følge af ændringen af anvendt regnskabspraksis er årets resultat i både 2022/2023 og 2023/2024 forøget med 162 t.kr. Aktiverne er reduceret med 829 t.kr., mens passiverne er reduceret med 182 t.kr. Egenkapitalen er reduceret med 647 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den finansielle stilling er ikke ændret som følge heraf.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### **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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygnings vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	25-50 år

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

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

**Tilgodehavender**

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

**Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.