

# Ejendomsselskabet FZ ApS

Avlsbrugervej 29, 7000 Fredericia  
CVR-nr. 42 32 37 99

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 31.12.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.23

Martin Lykke Christiansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet FZ ApS  
Avlsbrugervej 29  
7000 Fredericia  
Hjemsted: Fredericia  
CVR-nr.: 42 32 37 99  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jacob Mosegaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 31.12.22 for Ejendomsselskabet FZ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 23. maj 2023

**Direktionen**

Jacob Mosegaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet FZ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet FZ ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 23. maj 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34083

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje, udvikle og drive forretning med fast ejendom, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -413.117 mod DKK 2.404.292 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -368.825.

Selskabets ejendom har ikke været fuldt udlejet i året, og der er samtidig afholdt omkostning til vedligehold og forbedring af ejendommen. Årets resultat er som forventet. Ledelsen er opmærksom på, at egenkapitalen er negativ på balancedagen, og forventer at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening over de kommende år.

Note	01.07.21	31.12.22	2020/21
		DKK	DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-322.509</b>	<b>-13.561</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-322.509</b>	<b>-13.561</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.100.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-322.509</b>	<b>3.086.439</b>
1	Finansielle indtægter	13.515	0
2	Finansielle omkostninger	-213.228	-147
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-199.713</b>	<b>-147</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-522.222</b>	<b>3.086.292</b>
	Skat af årets resultat	109.105	-682.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>-413.117</b>	<b>2.404.292</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	3.900.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Overført resultat	-4.313.117	904.292
<b>I alt</b>	<b>-413.117</b>	<b>2.404.292</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.600.000	4.600.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.600.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	565.319	0
	Andre tilgodehavender	0	49.980
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>565.319</b>	<b>49.980</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.384</b>	<b>1.494.780</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>621.703</b>	<b>1.544.760</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.221.703</b>	<b>6.144.760</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-408.825	3.904.292
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-368.825</b>	<b>5.444.292</b>
	Hensættelser til udskudt skat	572.895	682.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>572.895</b>	<b>682.000</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.648.307	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	18.468
	Gæld til tilknyttede virksomheder	99.640	0
	Deposita	3.850	0
	Anden gæld	225.836	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.017.633</b>	<b>18.468</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.017.633</b>	<b>18.468</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.221.703</b>	<b>6.144.760</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.07.21	40.000	3.904.292	1.500.000	5.444.292
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.900.000	0	-3.900.000
Betalt udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-413.117	0	-413.117
Saldo pr. 31.12.22	40.000	-408.825	0	-368.825

01.07.21	
31.12.22	2020/21
DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.515	0
I alt	13.515	0

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.899	0
Renteomkostninger i øvrigt	198.329	147
I alt	213.228	147

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.21	1.500.000
Kostpris pr. 31.12.22	1.500.000
Opskrivninger pr. 01.07.21	3.100.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	3.100.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	4.600.000

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	4.600.000	4.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskaber anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringernejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 28 % af ejendommens samlede areal. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på boligerne. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber fremgår af administrationselskabet Mosegaard & Knudsen Holding ApS årsrapport. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.600. Ejerpantebrevene er på i alt t.DKK 4.600 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Omlægning af regnskabsår*

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.07 - 30.06 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.07.21 - 31.12.22. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 2 måneder og indeværende år er for 18 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### 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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.