



FEI Ejendomsdrift ApS

Besservej 35, 8305 Samsø

CVR-nr. 42 72 72 88

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2025.

Preben Bograd

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for FEI Ejendomsdrift 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Samsø, den 15. april 2025

Direktion

Preben Bograd

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i FEI Ejendomsdrift ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FEI Ejendomsdrift ApS for regnskabsåret 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.

Allerød, den 15. april 2025

Nejstgaard & Vetlov

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 12 86 86 93

Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

mne33697

Selskabsoplysninger

Selskabet	FEI Ejendomsdrift ApS Besservej 35 8305 Samsø
	CVR-nr.: 42 72 72 88 Stiftet: 29. september 2021 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Preben Bograd, Direktør
Revisor	Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Modervirksomhed	Ørnen Holding ApS 32651364

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom, tilsyn og drift med eksterne kunders ejendomme, udlejning af biler og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -26 t.kr. mod 52 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -239 t.kr. mod -24 t.kr. sidste år. Årets resultat følger ledelsens forventning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FEI Ejendomsdrift 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.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug, samt andre eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

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	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket 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 nominel 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 FEI Ejendomsdrift ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab	-25.961	52
1 Personaleomkostninger	-120.396	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-44.173</u>	<u>-44</u>
Driftsresultat	-190.530	8
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-99.955</u>	<u>-78</u>
Resultat før skat	-290.485	-70
3 Skat af årets resultat	<u>51.969</u>	<u>46</u>
Årets resultat	<u>-238.516</u>	<u>-24</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-238.516</u>	<u>-24</u>
Disponeret i alt	<u>-238.516</u>	<u>-24</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	2.083.475	2.128
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>16.395</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.099.870</u>	<u>2.128</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.099.870</u>	<u>2.128</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	51.969	16
	Periodeafgrænsningsposter	<u>160.282</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>212.251</u>	<u>16</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>212.251</u>	<u>16</u>
	Aktiver i alt	<u>2.312.121</u>	<u>2.144</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 t.kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	<u>-406.752</u>	<u>-168</u>
	Egenkapital i alt	<u>-366.752</u>	<u>-128</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.855.627</u>	<u>1.956</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.855.627</u>	<u>1.956</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	136.107	170
	Gæld til pengeinstitutter	108	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	18
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	197.068	96
	Anden gæld	<u>474.963</u>	<u>17</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>823.246</u>	<u>316</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.678.873</u>	<u>2.272</u>
	Passiver i alt	<u>2.312.121</u>	<u>2.144</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-144.250	-104.250
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-23.986</u>	<u>-23.986</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-168.236	-128.236
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-238.516</u>	<u>-238.516</u>
	<u>40.000</u>	<u>-406.752</u>	<u>-366.752</u>

Noter

	2024 kr.	2023 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	120.000	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>396</u>	<u>0</u>
	<u>120.396</u>	<u>0</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.908	0
Andre finansielle omkostninger	<u>92.047</u>	<u>78</u>
	<u>99.955</u>	<u>78</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-51.969	-16
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-30</u>
	<u>-51.969</u>	<u>-46</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.208.632</u>	<u>2.209</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>2.208.632</u>	<u>2.209</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-80.984	-37
Årets afskrivninger	<u>-44.173</u>	<u>-44</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-125.157</u>	<u>-81</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.083.475</u>	<u>2.128</u>

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	<u>16.395</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>16.395</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>16.395</u>	<u>0</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.991.734	136.107	1.855.627
	1.991.734	136.107	1.855.627

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.992 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.083 t.kr.

8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 303 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 5 måneder og en samlet restleasingydelse på 126 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ØRNEN HOLDING ApS, CVR-nr. 32651364, som er administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2021/22 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 29. september 2021 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Preben Bograd

Navn returneret af MitId: Preben Bograd

Direktør

ID: 2790bc7e-3756-4084-823a-418a2d75eccb

IP-adresse: 176.20.77.150:5417

Dato for underskrift: 15-04-2025 09:32:57 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Lars Hansen Larsø

Navn returneret af MitId: Lars Kenneth Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

ID: 880fc7e7-8fa9-4faf-a98c-009205057d35

IP-adresse: 194.255.7.176:33664

Dato for underskrift: 15-04-2025 12:54:05 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Preben Bograd

Navn returneret af MitId: Preben Bograd

Dirigent

ID: 2790bc7e-3756-4084-823a-418a2d75eccb

IP-adresse: 87.49.42.46:24349

Dato for underskrift: 15-04-2025 14:10:37 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.