

FV Ejendomme P/S**Rønnebakken 11****3540 Lyngø****CVR-nummer 42346446****Årsrapport****1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2025

Maria Louise Vahlgreen Lithander
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

FV Ejendomme P/S
Rønnebakken 11
3540 Lyngø

CVR-nummer: 42346446
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Bestyrelse

Søren Anders Philip Lithander, formand
Steen Lindby
Dorte Marianne Lindby
Maria Louise Vahlgreen Lithander

Direktion

Maria Louise Vahlgreen Lithander

Revisor

Dansk Revision Frederikssund
Registreret revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for FV Ejendomme P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, 30. april 2025

Direktionen:

Maria Louise Vahlgreen Lithander

Bestyrelsen:

Søren Anders Philip Lithander
Formand

Steen Lindby

Dorte Marianne Lindby

Maria Louise Vahlgreen Lithander

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i FV Ejendomme P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for FV Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Frederikssund, 30. april 2025

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa
Partner, Registreret Revisor
mne12506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med administration, køb, salg og investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Udvikling og resultat

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	426.726	419
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.585	0
	Resultat før finansielle poster	477.311	419
	Finansielle indtægter	3	93
	Finansielle omkostninger	-234.688	-272
	Årets resultat	242.626	240
Forslag til resultatdisponering:			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	4.000
	Overført resultat	242.626	-3.760
	Resultatdisponering i alt	242.626	240
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Investeringsejendomme	10.792.000	10.383
	Materielle anlægsaktiver	10.792.000	10.383
	Anlægsaktiver i alt	10.792.000	10.383
	Andre tilgodehavender	3.193	3
	Tilgodehavender	3.193	3
	Omsætningsaktiver i alt	3.193	3
	Aktiver i alt	10.795.193	10.386

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	3.591.582	3.349
	Egenkapital i alt	3.991.582	3.749
	Gæld til realkreditinstitutter	2.547.688	4.611
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.850.000	1.000
3	Langfristede gældsforpligtelser	5.397.688	5.611
	Gæld til realkreditinstitutter	98.009	150
	Kreditinstitutter	318.625	88
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	213.103	211
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.885	62
	Anden gæld	129.054	126
	Periodeafgrænsningsposter	64.045	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	521.202	390
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.405.923	1.027
	Gældsforpligtelser i alt	6.803.611	6.638
	Passiver i alt	10.795.193	10.386
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	400	3.349	3.749
Årets resultat	0	243	243
Egenkapital ultimo	400	3.592	3.992

	2024	2023
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2 Investerings ejendomme

Kostpris 1. januar	5.059.594	5.060
Tilgang i årets løb	358.082	0
Kostpris 31. december	5.417.676	5.060
Dagsværdiregulering 1. januar	5.323.739	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	50.585	5.324
Dagsværdireguleringer 31. december	5.374.324	5.324
Investerings ejendomme i alt	10.792.000	10.383

Investerings ejendomme består af 2 blandede ejendomme, 1 beliggende i Greve og 1 beliggende i Karlslunde. Begge ejendomme er udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

For begge ejendomme, der er blandet benyttet ejendomme, er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 %.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,25 % pr. 31.12.2024.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investerings ejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 %	0,00 %	0,50 %
Afkastprocent	5,75 %	6,25 %	6,75 %
Dagsværdi	11.906	10.792	9.870
Ændring i dagsværdi	1.114		- 922

	2024	2023
Noter	DKK	1.000 DKK
3	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	
	<u>2.177.436</u>	<u>0</u>
4	Eventualforpligtelser	
	Ingen.	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 3.037, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 10.792.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved en faktisk vurdering foretaget af en uvildig ejendomsmægler. Den seneste vurdering er indhentet i november 2022.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.