Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Fionia Ejendomme ApS

Magnoliavej 2-4, 5250 Odense SV
CVR-nummer: 37398373

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20/5 2025

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse 6

Balance 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Fionia Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 19. maj 2025

Direktion

Morten Bjørnstrøm



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fionia Ejendomme ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV	
	CVR-nr.:	37 39 83 73
	Stiftet:	25. januar 2016
	Kommune:	Odense
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Bjørnstrøm	
Regnskab	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV	

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består af at udøve virksomhed med køb og drift af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

		2024	2023
	BRUTTOFORTJENESTE	**1.061.327**	**1.103.685**
1	Personaleomkostninger	-62.780	-62.660
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**998.547**	**1.041.025**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-183.473	1.015.588
	DRIFTSRESULTAT	**815.074**	**2.056.613**
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-50.824	-43.835
	Andre finansielle omkostninger	-899.993	-823.510
	RESULTAT FØR SKAT	**-135.743**	**1.189.268**
2	Skat af årets resultat	-2.663	-262.079
	ÅRETS RESULTAT	**-138.406**	**927.189**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-138.406	927.189
	DISPONERET I ALT	**-138.406**	**927.189**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024	2023
3	Investeringsejendomme	30.579.001	30.318.000
	Materielle anlægsaktiver	**30.579.001**	**30.318.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**30.579.001**	**30.318.000**
	Andre tilgodehavender	230.081	217.822
	Periodeafgrænsningsposter	0	10.183
	Tilgodehavender	**230.081**	**228.005**
	Likvide beholdninger	**0**	**0**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**230.081**	**228.005**
	AKTIVER	**30.809.082**	**30.546.005**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

		2024	2023
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	9.473.560	9.611.966
	EGENKAPITAL	**9.523.560**	**9.661.966**
	Hensættelse til udskudt skat	2.385.292	2.382.629
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**2.385.292**	**2.382.629**
	Prioritetsgæld	14.174.993	14.460.371
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**14.174.993**	**14.460.371**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	282.420	273.092
	Kreditinstitutter	1.990.264	1.220.064
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.357.172	1.253.261
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	801.868	836.132
	Periodeafgrænsningsposter	73	5.895
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	293.440	452.595
	Kortfristede gældsforpligtelser	**4.725.237**	**4.041.039**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**18.900.230**	**18.501.410**
	PASSIVER	**30.809.082**	**30.546.005**

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	**50.000**	**50.000**
Overført resultat, primo	9.611.966	8.684.777
Årets resultat	-138.406	927.189
Overført resultat ultimo	**9.473.560**	**9.611.966**
EGENKAPITAL	**9.523.560**	**9.661.966**

NOTER

		2024	2023
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	1	1
	Lønninger	60.000	60.000
	Andre omkostninger til social sikring	2.780	2.660
	Personaleomkostninger i alt	**62.780**	**62.660**
2	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets resultat	0	-4.378
	Regulering af udskudt skat	2.663	266.457
	Skat af årets resultat i alt	**2.663**	**262.079**

		Investeringsej-endomme
3	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	20.044.450
	Tilgang i årets løb	444.474
	Kostpris 31. december 2024	20.488.924
	Opskrivninger, primo	10.273.550
	Årets opskrivninger	322.892
	Afgang i årets løb	-506.365
	Opskrivninger 31. december 2024	10.090.077
	Materielle anlægsaktiver i alt	**30.579.001**

Opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:
Investeringsejendomme består af syv udlejningsejendomme i Odense. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.
Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,30% - 5,90%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Der forventes kun tomgang i mindre grad. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Odense.

Årets ændring af dagsværdi er indregnet i resultatopgørelsen og udgør kr. -183.473.

NOTER

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	14.733.462	14.457.413	282.420	13.213.370
		14.733.462	**14.457.413**	**282.420**	**13.213.370**

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 14.457.413 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 30.579.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fionia Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bjørnstrøm Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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
Prioritetsgæld er 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.

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

Periodeafgrænsningsposter
Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.