Fulbyejendomme ApS

Fulbyvej 29,

4180 Sorø

CVR-nr. 38745735

Årsrapport for 2021

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-07-2022

_____

Jørgen Steen Jensen
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J15EJ

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Fulbyejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 07-07-2022

Direktion

Jørgen Steen Jensen
Adm. direktør

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Fulbyejendomme ApS Fulbyvej 29, 4180 Sorø
CVR-nr.	38745735
Stiftelsesdato	27-06-2017
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Direktion	Jørgen Steen Jensen, Adm. direktør

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J15EJ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 840.306, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 53.345.209, og en egenkapital på kr. 13.497.274.

Den hastige spredning af COVID19-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheders side. Spredningen af virusset har i perioder været tiltagene og kan potentielt få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Såfremt udbruddet af COVID19-virus bliver langvarigt, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes, at der gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af endnu et længerevarende udbrud. Disse tiltag vil have til hensigt at afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID19- virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Fulbyejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J15EJ

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-40%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J15EJ

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		**2.393.110**	**3.467.979**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-36.000	-36.000
Driftsresultat		**2.357.110**	**3.431.979**
Andre finansielle indtægter	1	753	36.379
Finansielle omkostninger	2	-1.539.484	-1.485.185
Resultat før skat		**818.379**	**1.983.173**
Skat af årets resultat		21.927	-436.299
Årets resultat		**840.306**	**1.546.874**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		840.306	1.546.874
Resultatdisponering		**840.306**	**1.546.874**

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J15EJ

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		24.584.670	23.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		821.000	857.000
Investeringsejendomme		27.335.000	33.335.000
Skibe		33.744	0
Materielle anlægsaktiver		**52.774.414**	**57.442.000**
Anlægsaktiver		**52.774.414**	**57.442.000**
Fremstillede varer og handelsvarer		362.277	62.277
Varebeholdninger		**362.277**	**62.277**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		488	1.342.011
Andre tilgodehavender		166.000	100.000
Periodeafgrænsningsposter		25.800	25.800
Tilgodehavender		**192.288**	**1.467.811**
Likvide beholdninger		**16.230**	**7.636**
Omsætningsaktiver		**570.795**	**1.537.724**
Aktiver		**53.345.209**	**58.979.724**

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.447.274	11.136.613
Egenkapital		**13.497.274**	**11.186.613**
Hensættelser til udskudt skat	3	5.363.207	5.708.028
Hensatte forpligtelser		**5.363.207**	**5.708.028**
Gæld til realkreditinstitutter		8.194.211	8.504.718
Langfristede gældsforpligtelser		**8.194.211**	**8.504.718**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		216.500	703.640
Gæld til banker		12.727.551	18.152.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		194.214	136.456
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.356.933	13.051.731
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		322.894	195.060
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		633.725	634.352
Deposita		838.700	706.700
Kortfristede gældsforpligtelser		**26.290.517**	**33.580.365**
Gældsforpligtelser		**34.484.728**	**42.085.083**
Passiver		**53.345.209**	**58.979.724**
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Noter

	2021	2020
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	753	36.379
	753	**36.379**
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.539.484	1.485.185
	1.539.484	**1.485.185**
3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	5.363.207	5.708.028
Saldo ultimo	**5.363.207**	**5.708.028**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	5.363.207	5.708.028
	5.363.207	**5.708.028**

4. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelse
Selskabet kautionere for gæld overfor pengeinstitut i tilknyttede virksomheder. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 31. december 2021 tkr. 11.753

Hæftelse
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskab, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld nom. 8.745.129 med restgæld pr. 31. december 2021 på kr. 8.410.711 har sikkerhed i selskabets ejendomme. Selskabets ejendomme har en bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 24.584.670

Til sikkerhed for gæld til pengeinstittuter kr. 19.296,715 samt gæld m.v. til pengeinstitutter i tilknyttede selskaber er der deponeret ejerpantebreve nom. kr. 28.325.000 med pant i ejendomme. Ejendommenes regskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 51.919.670.

Pantet omfatter desuden den regnskabsmæssige værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. 821.000.

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jørgen Steen Jensen
Adm. direktør
På vegne af: Fulbyejendomme ApS
Serienummer: 5b8a63ef-d709-4709-b613-b6742636a33a
IP: 80.162.xxx.xxx
2022-07-07 10:30:14 UTC

Penneo dokumentnøgle: QDQGJ-JSQD3-CDMS4-B5Z4D-NYSL4-J1SEJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**