

# F23 ApS

C/O Advokaterne i Jyllandsgården, Frederiksgade 72, 8000 Aarhus C.

CVR-nr. 36 02 23 37

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2025.

---

Martin Tønnesen  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance                                          | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 11          |
| Noter                                            | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for F23 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. juni 2025

### Direktion

Martin Tønnesen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i F23 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F23 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.

Ebeltoft, den 19. juni 2025

### **Kovsted & Skovgård**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46

**René Ferrer Ruiz**

Statsautoriseret revisor  
mne33710

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | F23 ApS<br>C/O Advokaterne i Jyllandsgården<br>Frederiksgade 72<br>8000 Aarhus C.<br><br>CVR-nr.: 36 02 23 37<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Martin Tønnesen, Direktør                                                                                                                              |
| <b>Revisor</b>         | Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab                                                                                            |
| <b>Modervirksomhed</b> | M. Tønnesen ApS                                                                                                                                        |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for F23 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning samt investeringsejendommens driftsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## 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 finansiell 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 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 (fuld fordeling).

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 20-50 år | 75        |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 acon-to skatter.

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 skatemæssige 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 F23 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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

| Note                                              | 2024            | 2023             |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>480.784</b>  | <b>839.481</b>   |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -140.352        | -85.257          |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>340.432</b>  | <b>754.224</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 22.716          | 1.072.473        |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -518.286        | -455.812         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-155.138</b> | <b>1.370.885</b> |
| Skat af årets resultat                            | 33.998          | -301.584         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-121.140</b> | <b>1.069.301</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 0               | 1.069.301        |
| Disponeret fra overført resultat                  | -121.140        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-121.140</b> | <b>1.069.301</b> |

## Balance 31. december

| Aktiver                  |                                             |                   |                   |
|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                             | 2024              | 2023              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                             |                   |                   |
|                          | Grunde og bygninger                         | 10.739.252        | 10.037.789        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | 10.739.252        | 10.037.789        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>10.739.252</b> | <b>10.037.789</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                             |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                 | 683               |
|                          | Udsudte skatteaktiver                       | 88.050            | 54.052            |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                 | 0                 | 23.000            |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 25.173            | 11.941            |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | 113.223           | 89.676            |
|                          | Likvide beholdninger                        | 98.662            | 578.935           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>211.885</b>    | <b>668.611</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>10.951.137</b> | <b>10.706.400</b> |

## Balance 31. december

| Passiver                  |                                          |                   |                   |
|---------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                      |                                          | 2024              | 2023              |
| <b>Egenkapital</b>        |                                          |                   |                   |
|                           | Virksomhedskapital                       | 50.000            | 50.000            |
|                           | Overført resultat                        | 502.225           | 623.365           |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>552.225</b>    | <b>673.365</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                          |                   |                   |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | 9.463.947         | 9.592.290         |
|                           | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 345.926           | 342.890           |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 443.376           | 0                 |
| 3                         | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 10.253.249        | 9.935.180         |
| 3                         | Kortfristet del af langfristet gæld      | 87.000            | 64.000            |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 58.652            | 7.000             |
|                           | Anden gæld                               | 11                | 26.855            |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 145.663           | 97.855            |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>10.398.912</b> | <b>10.033.035</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>10.951.137</b> | <b>10.706.400</b> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

|                                          | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt          |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 50.000             | -445.936          | -395.936       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | 1.069.301         | 1.069.301      |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 50.000             | 623.365           | 673.365        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | -121.140          | -121.140       |
|                                          | <b>50.000</b>      | <b>502.225</b>    | <b>552.225</b> |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i, at drive virksomhed med ejendomsinvesteringer og hermed forbundet virksomhed.

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 0 0

### 3. Gældsforpligtelser

|                                        | Gæld i alt<br>31/12 2024 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024 | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter         | 9.550.947                | 87.000                                      | 9.463.947                         | 9.178.000              |
| Modtagne forudbetalinger<br>fra kunder | 345.926                  | 0                                           | 345.926                           | 0                      |
| Gæld til tilknyttede<br>virksomheder   | 443.376                  | 0                                           | 443.376                           | 0                      |
|                                        | <b>10.340.249</b>        | <b>87.000</b>                               | <b>10.253.249</b>                 | <b>9.178.000</b>       |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.816 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 10.739 t.kr. Der er endvidere tinglyst afgiftspantebrev på nom. 3.602 t. kr.

### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. Tønnesen ApS, CVR-nr. 36068485, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

# PENNEO

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

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

## Martin Tønnesen

### Direktør

Serienummer: 862b7c03-133e-4491-bc0c-a27ed6893cd6

IP: 102.163.xxx.xxx

2025-06-21 08:08:29 UTC



## René Ferrer Ruiz

### KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
38751646

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-21 08:32:17 UTC



## Martin Tønnesen

### Dirigent

Serienummer: 862b7c03-133e-4491-bc0c-a27ed6893cd6

IP: 102.163.xxx.xxx

2025-06-21 11:39:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.