



Fomsgaard ApS


Broholmvænget 5, 5230 Odense M

CVR-nr. 19 09 45 96

Årsrapport for 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

Tove Fomsgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fomsgaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. april 2024

Direktion

Tove Fomsgaard Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Fomsgaard ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Fomsgaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. april 2024

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor
mne6513

Henrik Meng Funch
statsautoriseret revisor
mne44119

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fomsgaard ApS Broholmvænget 5 5230 Odense M
	CVR-nr.: 19 09 45 96
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Tove Fomsgaard Madsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt handel med værdipapir.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 415.165, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.271.081.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste		421.527	534
Personaleomkostninger	1	-436.411	-436
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-14.884	98
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-754.000	-638
Resultat før finansielle poster		-768.884	-540
Finansielle indtægter		378.042	162
Finansielle omkostninger	3	-139.405	-374
Resultat før skat		-530.247	-752
Skat af årets resultat	4	115.082	163
Årets resultat		-415.165	-589
Foreslået udbytte		61.000	100
Ekstraordinært udbytte		400.000	0
Overført resultat		-876.165	-689
		-415.165	-589

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Aktiver			
Investerings ejendomme	5	10.847.000	11.601
Materielle anlægsaktiver		10.847.000	11.601
Anlægsaktiver i alt		10.847.000	11.601
Andre tilgodehavender		0	1
Selskabsskat		21.367	28
Periodeafgrænsningsposter		12.600	0
Tilgodehavender		33.967	29
Værdipapirer		1.689.050	1.461
Værdipapirer		1.689.050	1.461
Likvide beholdninger		354.907	814
Omsætningsaktiver i alt		2.077.924	2.304
Aktiver i alt		12.924.924	13.905

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		6.010.081	6.886
Foreslået udbytte for regnskabsåret		61.000	100
Egenkapital		6.271.081	7.186
Hensættelse til udskudt skat		1.430.000	1.573
Hensatte forpligtelser i alt		1.430.000	1.573
Gæld til realkreditinstitutter		4.832.921	4.876
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.832.921	4.876
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	45.400	45
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		85.040	4
Anden gæld		260.482	221
Kortfristede gældsforpligtelser		390.922	270
Gældsforpligtelser i alt		5.223.843	5.146
Passiver i alt		12.924.924	13.905
Oplysning om dagsværdi	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinær t udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	6.886.246	100.000	0	7.186.246
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	0	-100.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	-876.165	61.000	400.000	-415.165
Egenkapital 31. december	200.000	6.010.081	61.000	0	6.271.081

Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	429.537	429
Andre omkostninger til social sikring	4.625	5
Andre personaleomkostninger	2.249	2
	436.411	436
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
		2023 DKK
2 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		1.461.463
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		61.122
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		1.689.050
	2023 DKK	2022 TDKK
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	139.405	374
	139.405	374

Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.918	0
Årets udskudte skat	-143.000	-163
	<u>-115.082</u>	<u>-163</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		4.670.784
Afgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december		<u>4.670.784</u>
Værdireguleringer 1. januar		6.930.216
Årets værdireguleringer		<u>-754.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>6.176.216</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>10.847.000</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme. Investeringsejendommene er alle beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendommene beliggende i Odense.

Afkastkravet er vurderet til at udgøre mellem 3,25 og 7,35 % pr. 31. december 2023 (5,75-6,00 % pr. 31. december 2022).

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

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

Ændringer i	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	11.935.000	10.847.000	9.962.000
Ændring i dagsværdi	1.088.000	0	-885.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	4.922.820	4.878.321	45.400	4.624.800
	4.922.820	4.878.321	45.400	4.624.800

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast på gennemsnitligt 5,53 %. Vi henviser til note 5, hvor følsomheden i afkastkrav er beskrevet.

Udover ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, som påvirker værdien af ejendommene.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.955, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 10.847.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fomsgaard ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering 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.