

F.B.A. Holding A/S

**Strandvejen 9B
8832 Skals**

CVR-nr. 19 41 05 44

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. marts 2022

Ketty Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	6
Balance pr. 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for F.B.A. Holding A/S.

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. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. februar 2022

Direktion

Ketty Andersen

Bestyrelse

Ketty Andersen

Tommy Boldrup

Carsten Boldrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i F.B.A. Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F.B.A. Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 19. februar 2022

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

F.B.A. Holding A/S
Strandvejen 9B
8832 Skals

CVR-nr.: 19 41 05 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Viborg

Bestyrelse

Ketty Andersen
Tommy Boldrup
Carsten Boldrup

Direktion

Ketty Andersen

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut

Sydbank
Dalgasgade 22
7400 Herning

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i opkøb af grunde samt nøglefærdige huse på egen grund med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje.

Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på mellem 5% og 6,25% afhængig af beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 1.934. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.770.511, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 26.491.208.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.648.817	1.467
Personaleomkostninger	2	<u>-216.346</u>	<u>-270</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.432.471	1.197
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		<u>-58.923</u>	<u>-59</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.373.548	1.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>239.548</u>	<u>179</u>
Resultat før finansielle poster		1.613.096	1.317
Finansielle indtægter		965.257	610
Finansielle omkostninger		<u>-373.049</u>	<u>-365</u>
Resultat før skat		2.205.304	1.562
Skat af årets resultat	3	<u>-434.793</u>	<u>-306</u>
Årets resultat		<u>1.770.511</u>	<u>1.256</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.200.000	57
Overført resultat		<u>570.511</u>	<u>1.199</u>
		<u>1.770.511</u>	<u>1.256</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	33.605.120	33.344
Grunde og bygninger	5	<u>2.775.180</u>	<u>2.828</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>36.380.300</u>	<u>36.172</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	<u>5.845.123</u>	<u>4.996</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.845.123</u>	<u>4.996</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>42.225.423</u>	<u>41.168</u>
Andre tilgodehavender	7	746.925	4.316
Udskudt skatteaktiv		<u>60.402</u>	<u>37</u>
Tilgodehavender		<u>807.327</u>	<u>4.353</u>
Likvide beholdninger		<u>3.789.476</u>	<u>390</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.596.803</u>	<u>4.743</u>
Aktiver i alt		<u>46.822.226</u>	<u>45.911</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		24.791.208	24.220
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	57
Egenkapital		<u>26.491.208</u>	<u>24.777</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.631.211	19.183
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>18.631.211</u>	<u>19.183</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	558.909	466
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		454.724	604
Selskabsskat		158.634	232
Anden gæld		458.970	581
Periodeafgrænsningsposter		33.570	33
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.699.807</u>	<u>1.951</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.331.018</u>	<u>21.134</u>
Passiver i alt		<u>46.822.226</u>	<u>45.911</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	24.220.697	56.500	24.777.197
Betalt ordinært udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets resultat	0	570.511	1.200.000	1.770.511
Egenkapital 31. december 2021	<u>500.000</u>	<u>24.791.208</u>	<u>1.200.000</u>	<u>26.491.208</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje.

Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på mellem 5% og 6,25% afhængig af beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 1.934. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	211.200	267
Andre personaleomkostninger	<u>5.146</u>	<u>3</u>
	<u>216.346</u>	<u>270</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	458.634	320
Årets udskudte skat	<u>-23.841</u>	<u>-14</u>
	<u>434.793</u>	<u>306</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	31.359.649
Tilgang i årets løb	<u>21.047</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>31.380.696</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.984.876
Årets værdireguleringer	<u>239.548</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>2.224.424</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>33.605.120</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.934 og en afkastprocent på mellem 5% og 6,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	2.946.150
Tilgang i årets løb	<u>5.799</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.951.949</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	117.846
Årets afskrivninger	<u>58.923</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>176.769</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>2.775.180</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>3.835.035</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>3.835.035</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	1.161.456
Årets opskrivninger	<u>848.632</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>2.010.088</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>5.845.123</u></u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
7 Andre tilgodehavender		
Ansvarlig lånekapital	0	3.500
Øvrige tilgodehavender	<u>746.925</u>	<u>816</u>
	<u>746.925</u>	<u>4.316</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>19.649.882</u>	<u>19.190.120</u>	<u>558.909</u>	<u>16.022.329</u>
	<u>19.649.882</u>	<u>19.190.120</u>	<u>558.909</u>	<u>16.022.329</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.190, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 36.380.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.B.A. Holding A/S for 2021 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.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv

Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.