

F.B.A. Holding A/S

**Strandvejen 9B
8832 Skals**

CVR-nr. 19 41 05 44

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. august 2020

Ketty Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. maj 2020

Direktion

Ketty Andersen
direktør

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 27. maj 2020

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
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 2019

Hjemsted: Viborg

Bestyrelse

Ketty Andersen
Tommy Boldrup
Carsten Boldrup

Direktion

Ketty Andersen, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

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 01.01.19 - 31.12.19 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. 1.909. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 2.525.731, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 23.622.092.

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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.199.549	1.068
Personaleomkostninger	2	<u>-375.524</u>	<u>-331</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		824.025	737
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		<u>-58.923</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		765.102	737
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.554.580</u>	<u>706</u>
Resultat før finansielle poster		2.319.682	1.443
Finansielle indtægter		927.067	309
Finansielle omkostninger		<u>-446.177</u>	<u>-501</u>
Resultat før skat		2.800.572	1.251
Skat af årets resultat	3	<u>-274.841</u>	<u>-276</u>
Årets resultat		<u>2.525.731</u>	<u>975</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		100.600	700
Overført resultat		<u>2.425.131</u>	<u>275</u>
		<u>2.525.731</u>	<u>975</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	33.165.490	19.557
Grunde og bygninger	5	<u>2.887.227</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>36.052.717</u>	<u>19.557</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	<u>4.544.192</u>	<u>3.835</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.544.192</u>	<u>3.835</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.596.909</u>	<u>23.392</u>
Andre tilgodehavender	7	4.288.748	7.763
Udskudt skatteaktiv		<u>22.704</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.311.452</u>	<u>7.763</u>
Likvide beholdninger		<u>177.036</u>	<u>1.650</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.488.488</u>	<u>9.413</u>
Aktiver i alt		<u>45.085.397</u>	<u>32.805</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		23.021.492	20.596
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.600	700
Egenkapital	8	<u>23.622.092</u>	<u>21.796</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>23</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>23</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.646.454</u>	<u>10.435</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>19.646.454</u>	<u>10.435</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	390.637	84
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		603.578	4
Selskabsskat		218.166	27
Anden gæld		34.818	69
Periodeafgrænsningsposter		37.048	34
Deposita		<u>497.604</u>	<u>298</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.816.851</u>	<u>551</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.463.305</u>	<u>10.986</u>
Passiver i alt		<u>45.085.397</u>	<u>32.805</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 1.909. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	349.312	315
Andre personaleomkostninger	<u>26.212</u>	<u>16</u>
	<u>375.524</u>	<u>331</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	320.166	121
Årets udskudte skat	-45.704	155
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>379</u>	<u>0</u>
	<u>274.841</u>	<u>276</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	19.307.161
Tilgang i årets løb	16.571.010
Afgang i årets løb	-1.572.373
Overførsler i årets løb	-2.946.150
Kostpris 31. december 2019	<u>31.359.648</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	251.262
Årets værdireguleringer	<u>1.554.580</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.805.842</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>33.165.490</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 1.909 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 2019	0
Overførsler i årets løb	<u>2.946.150</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>2.946.150</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Årets afskrivninger	<u>58.923</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>58.923</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>2.887.227</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>3.835.034</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.835.034</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	0
Årets opskrivninger	<u>709.158</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>709.158</u>
Nedskrivninger 1. januar 2019	237.870
Tilbageførsel af nedskrivninger	<u>-237.870</u>
Nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>4.544.192</u></u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
7 Andre tilgodehavender		
Ansvarlig lånekapital	3.500.000	7.000
Forudbetalte omkostninger	4.089	9
Øvrige tilgodehavender	<u>784.659</u>	<u>754</u>
	<u>4.288.748</u>	<u>7.763</u>

8 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	20.596.361	700.000	21.796.361
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.425.131</u>	<u>100.600</u>	<u>2.525.731</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>500.000</u>	<u>23.021.492</u>	<u>100.600</u>	<u>23.622.092</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2019</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2019</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.519.974</u>	<u>20.037.091</u>	<u>390.637</u>	<u>17.302.067</u>
	<u>10.519.974</u>	<u>20.037.091</u>	<u>390.637</u>	<u>17.302.067</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.217, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 41.411.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.B.A. Holding A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontoholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån 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

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:

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.