



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

FYNBO REAL ESTATE A/S

SIGENVEJ 9, 9760 VRÅ

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. november 2023

Palle Møller Jørgensen

CVR-NR. 26 60 05 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fynbo Real Estate A/S Sigenvej 9 9760 Vrå
	CVR-nr.: 26 60 05 45 Stiftet: 7. maj 2002 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Palle Møller Jørgensen, formand Per Kristiansen Richard Fynbo Frederik Fynbo
Direktion	Richard Fynbo
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Fynbo Real Estate 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 10. november 2023

Direktion:

Richard Fynbo

Bestyrelse:

Palle Møller Jørgensen
Formand

Per Kristiansen

Richard Fynbo

Frederik Fynbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Fynbo Real Estate A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fynbo Real Estate A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

Hjørring, den 10. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Ovesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, bygge og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Omsætning og resultat blev som budgetteret og ledelsen anser derfor udviklingen som meget tilfredsstillende.

Selskabet har kortfristede gældsforpligtigelser som overstiger omsætningsaktiverne.

Selskabet har finansiering på plads for det kommende år og der er modtaget støtteerklæring fra søsterselskabet som bevirker at mellemværendet ikke kræves indfriet i regnskabsåret 2023/24.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.320.724	9.420.390
Af- og nedskrivninger.....		-2.091.895	-2.137.573
DRIFTSRESULTAT		8.228.829	7.282.817
Andre finansielle indtægter.....	2	2.427	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.914.821	-1.195.709
RESULTAT FØR SKAT		6.316.435	6.087.108
Skat af årets resultat.....	4	-1.400.836	-1.361.034
ÅRETS RESULTAT		4.915.599	4.726.074
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	4.700.000
Overført resultat.....		-84.401	26.074
I ALT		4.915.599	4.726.074

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		72.823.543	74.047.924
Materielle anlægsaktiver.....	5	72.823.543	74.047.924
ANLÆGSAKTIVER.....		72.823.543	74.047.924
Afledte finansielle instrumenter.....	1	228.570	0
Andre tilgodehavender.....		771	780.960
Tilgodehavender.....		229.341	780.960
Likvide beholdninger.....		195.791	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		425.132	780.960
AKTIVER.....		73.248.675	74.828.884
PASSIVER			
Selskabskapital.....		2.000.000	2.000.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		178.285	0
Overført overskud.....		11.259.760	11.344.161
Forslag til udbytte.....		5.000.000	4.700.000
EGENKAPITAL.....		18.438.045	18.044.161
Hensættelse til udskudt skat.....		4.070.000	3.745.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.070.000	3.745.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	9.036.819
Banklån.....		12.252.733	13.737.650
Selskabsskat.....		1.126.121	1.063.034
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.378.854	23.837.503
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	954.000
Gæld til pengeinstitutter.....		7.965.873	8.570.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.572	64.788
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		27.456.765	18.066.316
Selskabsskat.....		1.109.807	1.171.818
Anden gæld.....		811.759	374.953
Kortfristede gældsforpligtelser.....		37.361.776	29.202.220
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		50.740.630	53.039.723
PASSIVER.....		73.248.675	74.828.884
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdireser- ve for regnskabsmæ- sig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	2.000.000	0	11.344.161	4.700.000	18.044.161
Forslag til resultatdisponering.....			-84.401	5.000.000	4.915.599
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-4.700.000	-4.700.000
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		228.570			228.570
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-50.285			-50.285
Egenkapital 30. juni 2023.....	2.000.000	178.285	11.259.760	5.000.000	18.438.045

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

1

Selskabet gar valgt at henføre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på gæld med variabel rente. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 3,3467% på den variable forrentede gæld (CIBOR3M). Renteswappen er indgået med en hovedstol på 30 mio. kr. og har en restløbetid på 2,75 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 30. juni 2023, idet korrektion som følge af, at der tages højde for kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Valuta	Betaling/udløb	Tilgodehavende kr.	Gæld kr.	Sikrings- transaktion kr.	Netto position kr.
DKK	20-03-2026	228.570	0	30.000.000	0
		228.570	0	30.000.000	0

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
		Renteswap
Dagsværdi 30. juni 2023:		
Aktiver		228.570
		228.570
Årets værdiregulering i egenkapitalen		228.570
Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.427	0
	2.427	0
Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	771.176	392.096
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.143.645	803.613
	1.914.821	1.195.709
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.126.121	1.063.034
Regulering af udskudt skat.....	274.715	298.000
	1.400.836	1.361.034

2

3

4

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					5
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2022.....				93.205.078	
Tilgang.....				867.512	
Kostpris 30. juni 2023.....				94.072.590	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....				19.157.152	
Årets afskrivninger				2.091.895	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....				21.249.047	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....				72.823.543	
 Langfristede gældsforpligtelser					 6
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	9.990.819	
Banklån.....	13.752.733	1.500.000	6.437.500	15.237.650	
Selskabsskat.....	2.235.928	1.109.807	0	2.234.852	
	15.988.661	2.609.807	6.437.500	27.463.321	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernvirksomheder for alt mellemværende med banken.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Richard Fynbo Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 13.938 tkr., er der afgivet ejerpantebrev nom. 13.400 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 72.824 tkr.					
 Forudsætninger for fortsat drift					 9
Selskabet har kortfristede gældsforpligtelser som overstiger omsætningsaktiverne.					
Selskabet har finansiering på plads for det kommende år og der er modtaget støtteerklæring fra søsterselskabet som bevirker at mellemværendet ikke kræves indfriet i regnskabsåret 2023/24.					

NOTER

	2022/23	2021/22	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fynbo Real Estate A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	5-50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.