

Farsø Bymidte ApS

Søndergården 7, 9640 Farsø
CVR-nr. 28 28 72 24

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.10.23

Peter Tolstrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

Farsø Bymidte ApS
Søndergården 7
9640 Farsø
Hjemsted: Farsø
CVR-nr.: 28 28 72 24
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Peter Tolstrup

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23 for Farsø Bymidte 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. 30.04.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 17. oktober 2023

Direktionen

Peter Tolstrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Farsø Bymidte ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Farsø Bymidte ApS for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23, 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. 30.04.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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.

Viborg, den 17. oktober 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje bolig- og erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.22 - 30.04.23 udviser et resultat på DKK -1.572.534 mod DKK 485.295 for tiden 01.05.21 - 30.04.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.118.316.

Som følge af de ændrede markedsforhold omkring ejendomme, herunder særligt renteforholdene, er der foretaget en nedskrivning herpå.

Ledelsen finder årets resultatsom forventet ud fra ovenstående forhold.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et overskud for det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	1.012.391	1.003.565
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.829.669	-169.906
	Resultat af primær drift	-1.817.278	833.659
	Finansielle indtægter	22	0
	Finansielle omkostninger	-198.656	-210.502
	Resultat før skat	-2.015.912	623.157
1	Skat af årets resultat	443.378	-137.862
	Årets resultat	-1.572.534	485.295

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	Overført resultat	-1.772.534	285.295
	I alt	-1.572.534	485.295

AKTIVER		30.04.23	30.04.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.759.075	14.588.744
2	Materielle anlægsaktiver i alt	11.759.075	14.588.744
	Anlægsaktiver i alt	11.759.075	14.588.744
	Udskudt skatteaktiv	338.670	0
	Andre tilgodehavender	7.000	0
	Tilgodehavender i alt	345.670	0
	Likvide beholdninger	185.659	137.229
	Omsætningsaktiver i alt	531.329	137.229
	Aktiver i alt	12.290.404	14.725.973

PASSIVER		30.04.23	30.04.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	4.768.316	6.540.850
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	Egenkapital i alt	5.118.316	6.890.850
	Hensættelser til udskudt skat	0	265.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	265.000
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.288.041	6.696.163
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.288.041	6.696.163
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	414.962	408.795
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	35.423	9.829
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.123	53.801
	Deposita	240.717	254.754
	Selskabsskat	126.292	126.870
	Anden gæld	16.530	19.911
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	884.047	873.960
	Gældsforpligtelser i alt	7.172.088	7.570.123
	Passiver i alt	12.290.404	14.725.973

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.05.21 - 30.04.22			
Saldo pr. 01.05.21	150.000	6.255.555	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	285.295	200.000
Saldo pr. 30.04.22	150.000	6.540.850	200.000
Egenkapitalopgørelse for 01.05.22 - 30.04.23			
Saldo pr. 01.05.22	150.000	6.540.850	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.772.534	200.000
Saldo pr. 30.04.23	150.000	4.768.316	200.000

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	160.292	155.870
Årets regulering af udskudt skat	-603.670	-18.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	-8
I alt	-443.378	137.862

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.22	14.773.399
Kostpris pr. 30.04.23	14.773.399
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.22	-184.655
Dagsværdireguleringer i året	-2.829.669
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.23	-3.014.324
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.23	11.759.075
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.23	14.773.399

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.23	Gæld i alt 30.04.22
Gæld til realkreditinstitutter	414.962	4.677.349	6.703.003	7.104.958
I alt	414.962	4.677.349	6.703.003	7.104.958

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.04.23	11.759.075
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.829.669

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.011 og et afkastkrav på 8,6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen et ledigt lejemål. Den budgetterede lejeindtægt for investeringsejendommene er på t.DKK 1.228. Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.04.23.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.703 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.447.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.