

FAMOE Invest ApS

Stenhuggervej 2, 5471 Søndersø

CVR-nr. 29 61 41 72

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. juli 2023

Henrik Østerhaab
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	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for FAMOE Invest 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 10. juli 2023

Direktion

Henrik Østerhaab

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i FAMOE Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FAMOE Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der er tvivl om væsentlige lejes fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

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.

Odense, den 10. juli 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36180

Selskabsoplysninger

Selskabet	FAMOE Invest ApS Stenhuggervej 2 5471 Søndersø
	CVR-nr.: 29 61 41 72
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Nordfyns
Direktion	Henrik Østerhaab
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed - herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom m.v. samt anden hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 205.784, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.251.201.

Selskabet er afhængig af, at husleje modtages løbende for, at sikre afvikling af selskabets gældsforpligtelser. Der henvises til note 1 vedr. usikkerheden hos koncerninterne lejere.

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	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		905.147	645
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-426.336	-273
Resultat før finansielle poster		478.811	372
Finansielle omkostninger	4	-210.897	-214
Resultat før skat		267.914	158
Skat af årets resultat	5	-62.130	-35
Årets resultat		205.784	123
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		205.784	123
		205.784	123

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	9.610.067	9.588
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	102.232	139
Materielle anlægsaktiver		9.712.299	9.727
Deposita	7	22.000	22
Finansielle anlægsaktiver		22.000	22
Anlægsaktiver i alt		9.734.299	9.749
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.105	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		53.000	45
Andre tilgodehavender		6.166	133
Periodeafgrænsningsposter		16.824	18
Tilgodehavender		123.095	196
Værdipapirer		10.061	12
Værdipapirer		10.061	12
Likvide beholdninger		36.699	7
Omsætningsaktiver i alt		169.855	215
Aktiver i alt		9.904.154	9.964

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.126.201	1.921
Egenkapital		2.251.201	2.046
Hensættelse til udskudt skat		120.443	165
Hensatte forpligtelser i alt		120.443	165
Gæld til realkreditinstitutter		3.037.671	3.412
Anden gæld		2.492.302	2.206
Deposita		460.658	441
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.990.631	6.059
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	474.719	473
Banker		6.831	104
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.845	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.540	183
Gæld til tilknyttede virksomheder		689.003	537
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		79.179	57
Skyldigt sambeskatningsbidrag		106.529	0
Anden gæld		113.233	340
Kortfristede gældsforpligtelser		1.541.879	1.694
Gældsforpligtelser i alt		7.532.510	7.753
Passiver i alt		9.904.154	9.964
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	1.920.417	2.045.417
Årets resultat	0	205.784	205.784
Egenkapital 31. december	125.000	2.126.201	2.251.201

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Store dele af selskabets ejendomme udlejes koncerninternt. Der er usikkerhed forbundet med disse selskabers fortsatte drift. Forholdet kan få afsmittende effekt på selskabets finansielle stilling. Det er ledelsens forventning, at selskabet fortsat kan udleje sine ejendomme til de nuværende koncerninterne lejere på uændrede vilkår, alternativt at ejendommene kan gendudlejes til koncerneksterne parter eller sælges.

Ledelsen har modtaget ekstern vurdering af selskabets største ejendom, som viser en højere værdi end den i regnskabet indregnede. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan udarbejdes under forudsætning om fortsat drift.

	2022 kr.	2021 t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	12.368	0
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-2.307	-3
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	10.061	12
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.290	19
Andre finansielle omkostninger	196.607	195
	210.897	214

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	106.529	0
Årets udskudte skat	-44.399	35
	62.130	35
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	13.945.848	497.432
Tilgang i årets løb	411.325	0
Kostpris 31. december	14.357.173	497.432
Af- og nedskrivninger 1. januar	4.358.257	357.713
Årets afskrivninger	388.849	37.487
Af- og nedskrivninger 31. december	4.747.106	395.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.610.067	102.232
7 Finansielle anlægsaktiver		
		Deposita kr.
Kostpris 1. januar		22.000
Kostpris 31. december		22.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		22.000

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.786.961	3.412.671	375.000	1.537.000
Anden gæld	2.384.328	2.592.021	99.719	675.000
Deposita	441.210	460.658	0	0
	6.612.499	6.465.350	474.719	2.212.000

9 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.
Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for et år	15.192	15
Mellem 1 og 5 år	51.906	68
	67.098	83

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb

10.000	10
18.000	17

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FAMOE Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.413, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 9.610.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.900 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør t.kr. 9.624.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld på t.kr. 2.206, er der givet ejerpantebreve i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør t.kr. 9.624.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FAMOE Invest ApS for 2022 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter andre personaleomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	3.500 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Andre finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der består af Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.