



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

FAMOE INVEST APS
STENHUGGERVEJ 2, 5471 SØNDERSØ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2022

Henrik Østerhaab

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Famoe Invest ApS Stenhuggervej 2 5471 Søndersø
	CVR-nr.: 29 61 41 72 Stiftet: 12. juni 2006 Kommune: Nordfyns Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Østerhaab
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Handelsbanken A/S Adelgade 14 6000 Kolding
	Danske Bank A/S Albani Torv 2 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 8. juli 2022

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 2021, 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. 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 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 oplysningerne i noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der hos selskabets største lejer, Alufabrikken ApS, der samtidig er søsterselskab til Famoe Invest ApS, er usikkerhed forbundet med Alufabrikken ApS' fortsatte drift, hvilket kan have indvirkning på Famoe Invest ApS' finansielle stilling.

Dette forhold sammen med de i noten "Usikkerhed ved going concern" øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 8. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34505

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning til såvel erhverv som beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Hos selskabets største lejer, Alufabrikken ApS, der samtidig er søsterselskab til Famoe Invest ApS, er der usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift. Forholdet kan få afsmittende effekt på Famoe Invest ApS's finansielle stilling. Det er ledelsens forventning, at selskabet fortsat kan udleje sine ejendomme ud til de nuværende koncerninterne lejere på uændrede vilkår, og alternativt at ejendommene kan genudlejes til koncerneksterne parter.

På den baggrund er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan udarbejdes under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		644.752	643
Af- og nedskrivninger.....		-272.606	-167
DRIFTSRESULTAT		372.146	476
Andre finansielle indtægter.....		0	1
Andre finansielle omkostninger.....	1	-214.000	-176
RESULTAT FØR SKAT		158.146	301
Skat af årets resultat.....	2	-35.471	-67
ÅRETS RESULTAT		122.675	234
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		122.675	234
I ALT		122.675	234

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		9.587.591	6.695
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		139.719	65
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.727.310	6.760
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		22.000	22
Finansielle anlægsaktiver.....	4	22.000	22
ANLÆGSAKTIVER.....		9.749.310	6.782
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		45.000	574
Andre tilgodehavender.....		132.655	0
Periodeafgrænsningsposter.....		18.333	0
Tilgodehavender.....		195.988	574
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	12.368	0
Værdipapirer.....		12.368	0
Likvide beholdninger.....		7.411	123
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		215.767	697
AKTIVER.....		9.965.077	7.479

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		1.920.417	1.798
EGENKAPITAL.....		2.045.417	1.923
Hensættelse til udskudt skat.....		164.842	129
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		164.842	129
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.411.961	3.792
Banklån.....		0	81
Modtagne huslejedeposita.....		441.210	450
Anden gæld.....		2.206.188	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.059.359	4.323
Gæld til realkreditinstitutter.....		375.000	368
Gæld til pengeinstitutter.....		104.326	91
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		183.087	24
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		537.378	312
Selskabsskat.....		0	9
Anden gæld.....		495.668	290
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.695.459	1.104
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.754.818	5.427
PASSIVER.....		9.965.077	7.479
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	1.797.742	1.922.742
Forslag til resultatdisponering.....		122.675	122.675
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	1.920.417	2.045.417

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.881	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	210.119	174	
	214.000	176	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	9	
Regulering af udskudt skat.....	35.471	58	
	35.471	67	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....	10.802.903	401.066	
Tilgang.....	3.142.945	96.366	
Kostpris 31. december 2021.....	13.945.848	497.432	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	4.107.655	335.709	
Årets afskrivninger	250.602	22.004	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	4.358.257	357.713	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	9.587.591	139.719	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Lejedespositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....		22.000	
Kostpris 31. december 2021.....		22.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		22.000	
Andre værdipapirer og kapitalandele			5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Noterede værdipapirer	
Dagsværdi 31. december 2021.....		12.368	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.598	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.786.961	375.000	1.994.440	4.160.216	
Banklån.....	80.140	80.140	0	162.700	
Modtagne huslejedeposita.....	441.210	0	441.210	449.610	
Anden gæld.....	2.304.188	98.000	1.146.816	0	
	6.612.499	553.140	3.582.466	4.772.526	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelse. Husleje i opsigelsesperioden udgør 17 tkr.					
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 Famoe Group ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.787 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi 31. december 2021 udgør 6.618 tkr.					
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.900 tkr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 6.618 tkr.					
Til sikkerhed for anden langfristet gæld gæld, 2.304 tkr., er der givet ejerpantebreve i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 udgør 2.962 tkr.					
 Usikkerhed ved going concern					 9
Hos selskabets største lejer, Alufabrikken ApS, der samtidig er søsterselskab til Famoe Invest ApS, er der usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift. Forholdet kan få afsmittende effekt på Famoe Invest ApS's finansielle stilling. Det er ledelsens forventning, at selskabet fortsat kan udleje sine ejendomme ud til de nuværende koncerninterne lejere på uændrede vilkår, og alternativt at ejendommene kan genudlejes til koncerneksterne parter.					
På den baggrund er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan udarbejdes under forudsætning om fortsat drift.					
 Medarbejderforhold					 10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Famoe Invest ApS for 2021 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

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	25-60 %
Installationer.....	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

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.