



Fuks Platanvej ApS

Randersvej 27
8800 Viborg
CVR-nr. 31412897

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2024

Peter Lohmann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fuks Platanvej ApS
Randersvej 27
8800 Viborg

CVR-nr.: 31412897
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Peter Lohmann
Flemming Fuks
Anette Lohmann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Fuks Platanvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22.03.2024

Direktion

Peter Lohmann

Flemming Fuks

Anette Lohmann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Fuks Platanvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fuks Platanvej ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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

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

Aarhus, den 22.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning og drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i 2023 realiseret et positivt driftsresultat på 2.868 t.kr., hvoraf årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 0 t.kr. Årets resultat efter skat udgør således et overskud på 490 t.kr.

Virksomhedens investeringsejendomme er pr. 31.12.2023 vurderet til 71.181 t.kr., hvilket udgør en stigning på 931 t.kr. i forhold til sidste år.

Det betragter indehaverne som et realistisk skøn for ejendommenes dagsværdi pr. 31.12.2023.

Balancen pr. 31.12.2023 udviser en egenkapital på 8.984 t.kr.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet henset til udviklingen på ejendomsmarkedet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.039.881	3.610.870
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(10.395.402)
Personaleomkostninger	1	(171.946)	(157.949)
Driftsresultat		2.867.935	(6.942.481)
Andre finansielle indtægter		4.753	5.603
Andre finansielle omkostninger	2	(2.143.807)	(678.255)
Resultat før skat		728.881	(7.615.133)
Skat af årets resultat	3	(238.941)	1.544.760
Årets resultat		489.940	(6.070.373)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	7.500.000
Overført resultat		489.940	(13.570.373)
Resultatdisponering		489.940	(6.070.373)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		71.181.076	70.250.158
Materielle aktiver	4	71.181.076	70.250.158
Anlægsaktiver		71.181.076	70.250.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		182.552	194.001
Andre tilgodehavender		1.574.118	1.206.025
Periodeafgrænsningsposter		36.183	32.129
Tilgodehavender		1.792.853	1.432.155
Likvide beholdninger		615.205	1.968.905
Omsætningsaktiver		2.408.058	3.401.060
Aktiver		73.589.134	73.651.218

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		8.683.733	8.193.793
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	7.500.000
Egenkapital		8.983.733	15.993.793
Udskudt skat		5.970.103	5.731.162
Hensatte forpligtelser		5.970.103	5.731.162
Gæld til realkreditinstitutter		45.444.086	45.852.709
Langfristede gældsforpligtelser	5	45.444.086	45.852.709
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	412.165	453.195
Deposita		1.232.584	1.205.818
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.150.050	1.111.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.029.295	655.070
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.346.790	2.637.911
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	3.195
Anden gæld		20.328	6.684
Kortfristede gældsforpligtelser		13.191.212	6.073.554
Gældsforpligtelser		58.635.298	51.926.263
Passiver		73.589.134	73.651.218
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	8.193.793	7.500.000	15.993.793
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(7.500.000)	(7.500.000)
Årets resultat	0	489.940	0	489.940
Egenkapital ultimo	300.000	8.683.733	0	8.983.733

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	168.518	154.536
Andre omkostninger til social sikring	3.428	3.413
	171.946	157.949
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	208.435	63.297
Renteomkostninger i øvrigt	1.931.829	611.415
Øvrige finansielle omkostninger	3.543	3.543
	2.143.807	678.255

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	3.195
Ændring af udskudt skat	238.941	(1.547.955)
	238.941	(1.544.760)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	59.389.864
Tilgange	930.918
Kostpris ultimo	60.320.782
Dagsværdireguleringer primo	10.860.294
Dagsværdireguleringer ultimo	10.860.294
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.181.076

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme indeholdende 124 boliglejemål og 1 erhvervslokale i Randers. Det samlede areal udgør i alt 8.854 m².

Investeringssejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, hvor der dog er taget højde for, at Platanvej 18-32 er udstykket i ejerlejligheder, hvilket markant øger værdien i forhold til almindelige værdiberegninger.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Randers 4,68 % (31.12.2022: 4,72 %)

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusiv forventet inflation udgør 4,68 % pr. 31.12.2023 (31.12.2022: 4,72%).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 % - point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 6.877 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% - point vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi på 8.524 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat, at der i det kommende år kan ske fuld udleje
- Det er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2023
- Platanvej 18-32 er udstykket i ejerlejligheder, hvilket øger værdien heraf

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.039 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	412.165	453.195	45.444.086	41.082.191
	412.165	453.195	45.444.086	41.082.191

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Fuks & P. Lohmann Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 71.181 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev på nom. 764 t.kr. i ejendommene med en regnskabsmæssig værdi på 71.181 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lejetab mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes for den periode, de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser samt låneomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres op den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.