

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS

Storemosevej 1

7430 Ikast

CVR-nr. 36 72 32 97

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 01/02 2022

Thomas Bak
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS
Storemosevej 1
7430 Ikast

CVR-nr.: 36 72 32 97
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Ikast - Brande

Direktion

Thomas Bak, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 11. januar 2022

Direktion

Thomas Bak
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 11. januar 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens anvisning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.119.498, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 26.701.991.

Med henblik på dagsværdien af investeringsejendomme henvises til beskrivelsen i note 1 og 4. Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS for 2021 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.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægt

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider består af likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Gældsforpligtelser

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 associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.348.004	2.695.260
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(109.325)</u>	<u>8.025.333</u>
Resultat før finansielle poster		3.238.679	10.720.593
Finansielle indtægter		25.134	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(539.211)</u>	<u>(554.458)</u>
Resultat før skat		2.724.602	10.166.135
Skat af årets resultat	3	<u>(605.104)</u>	<u>(2.236.583)</u>
Årets resultat		<u>2.119.498</u>	<u>7.929.552</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.119.498</u>	<u>7.929.552</u>
		<u>2.119.498</u>	<u>7.929.552</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>93.557.000</u>	<u>92.939.002</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>93.557.000</u>	<u>92.939.002</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>93.557.000</u>	<u>92.939.002</u>
Likvide beholdninger		<u>457.839</u>	<u>922.293</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>457.839</u>	<u>922.293</u>
Aktiver i alt		<u>94.014.839</u>	<u>93.861.295</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		26.621.991	24.502.493
Egenkapital	5	<u>26.701.991</u>	<u>24.582.493</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	5.832.301	5.856.353
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.832.301</u>	<u>5.856.353</u>
Gæld til realkreditinstitutter		55.596.665	43.304.720
Deposita		999.000	907.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>56.595.665</u>	<u>44.211.720</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	586.737	457.403
Banker		152	0
Kreditinstitutter		0	12.079.244
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		225.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.518.436	6.356.969
Selskabsskat		0	307.034
Skyldigt sambeskatningsbidrag		527.156	0
Anden gæld		10.401	10.079
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.884.882</u>	<u>19.210.729</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>61.480.547</u>	<u>63.422.449</u>
Passiver i alt		<u>94.014.839</u>	<u>93.861.295</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	24.502.493	24.582.493
Årets resultat	0	2.119.498	2.119.498
Egenkapital 31. december 2021	80.000	26.621.991	26.701.991

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	79.400
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	32.900
Andre finansielle omkostninger	<u>539.211</u>	<u>442.158</u>
	<u>539.211</u>	<u>554.458</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	629.156	467.214
Årets udskudte skat	<u>(24.052)</u>	<u>1.769.369</u>
	<u>605.104</u>	<u>2.236.583</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	66.734.124
Tilgang i årets løb	<u>727.324</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>67.461.448</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	26.204.877
Årets værdireguleringer	<u>(109.325)</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>26.095.552</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>93.557.000</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på mellem 4 og 5 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 93.557 t.kr

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 3 % og 9 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 4 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4 % - 5 %. Det kan opgøres til 4,04 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	106.757.000	93.557.000	83.262.000
Ændring i dagsværdi	13.200.000	0	(10.295.000)

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 160 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	5.856.353	4.086.984
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(24.052)	1.769.369
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>5.832.301</u>	<u>5.856.353</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2021</u>	<u>31. december</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2021</u>	<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	43.762.123	56.183.402	586.737	53.299.291
Deposita	907.000	999.000	0	0
	<u>44.669.123</u>	<u>57.182.402</u>	<u>586.737</u>	<u>53.299.291</u>

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 56.183, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 93.557