

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS

Storemosevej 1

7430 Ikast

CVR-nr. 36 72 32 97

## Årsrapport for 2020

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 02/02 2021

---

Thomas Bak  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS  
Storemosevej 1  
7430 Ikast

CVR-nr.: 36 72 32 97  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 29. januar 2021

## Direktion

Thomas Bak  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 29. januar 2021

### 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 2020 udviser et overskud på kr. 7.929.552, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 24.582.493.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

### Likvider

Likvider består af likvide beholdninger.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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'.

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.

### 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 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.695.260</b>	<b>2.313.775</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>8.025.333</u>	<u>1.334.522</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.720.593</b>	<b>3.648.297</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(554.458)</u>	<u>(462.874)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.166.135</b>	<b>3.185.423</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(2.236.583)</u>	<u>(721.604)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.929.552</u></b>	<b><u>2.463.819</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.929.552</u>	<u>2.463.819</u>
		<b><u>7.929.552</u></b>	<b><u>2.463.819</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>92.939.002</u>	<u>71.112.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>92.939.002</b></u>	<u><b>71.112.500</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>92.939.002</b></u>	<u><b>71.112.500</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>922.293</b></u>	<u><b>1.682.842</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>922.293</b></u>	<u><b>1.682.842</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>93.861.295</b></u>	<u><b>72.795.342</b></u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		24.502.493	16.572.941
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>24.582.493</u></b>	<b><u>16.652.941</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	5.856.353	4.086.984
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.856.353</u></b>	<b><u>4.086.984</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.304.720	43.653.525
Deposita		907.000	805.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>44.211.720</u></b>	<b><u>44.458.525</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	457.403	566.000
Kreditinstitutter		12.079.244	2.302.166
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.356.969	0
Gæld til associerede virksomheder		0	4.293.400
Selskabsskat		307.034	425.326
Anden gæld		10.079	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.210.729</u></b>	<b><u>7.596.892</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>63.422.449</u></b>	<b><u>52.055.417</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>93.861.295</u></b>	<b><u>72.795.342</u></b>
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 2020	80.000	16.572.941	16.652.941
Årets resultat	0	7.929.552	7.929.552
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>24.502.493</b>	<b>24.582.493</b>

## 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>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	79.400	0
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	32.900	64.000
Andre finansielle omkostninger	<u>442.158</u>	<u>398.874</u>
	<b><u>554.458</u></b>	<b><u>462.874</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	467.214	425.326
Årets udskudte skat	<u>1.769.369</u>	<u>296.278</u>
	<b><u>2.236.583</u></b>	<b><u>721.604</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2020		52.932.957
Tilgang i årets løb		<u>13.801.168</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>66.734.125</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		18.179.544
Årets værdireguleringer		<u>8.025.333</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>26.204.877</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u>92.939.002</u></b>

## 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 ejendommens 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 92.939 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 2020 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4 % - 5 %. Det kan opgøres til 4,09 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,59	4,09	4,59
Dagsværdi	105.889.536	92.939.000	82.811.020
Ændring i dagsværdi	12.950.536	0	(10.127.980)

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

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

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2020	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020

Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen

**Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020**

<u>2020</u>	<u>2019</u>
kr.	kr.
4.086.984	3.790.706
1.769.369	296.278
<b>5.856.353</b>	<b>4.086.984</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2020</u>	<u>31. december 2020</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	44.219.525	43.762.123	457.403	42.202.405
Deposita	805.000	907.000	0	905.000
	<b>45.024.525</b>	<b>44.669.123</b>	<b>457.403</b>	<b>43.107.405</b>



## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.762 og bank t.kr. 12.210, samlet t.kr. 55.972 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 92.939.