

## **Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS**

**Storemosevej 1**

**7430 Ikast**

**CVR-nr. 36 72 32 97**

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 01/03 2023

---

Thomas Bak  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	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 2022  
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 2022 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 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. februar 2023

### 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 2022 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 28. februar 2023

### 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 2022 udviser et overskud på kr. 2.100.343, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 28.802.334.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandørere af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 10 t.kr. i 2022 samt 10t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Huslejeindtægt

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider består af bankindestående.

### 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 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.403.992</b>	<b>3.348.004</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(109.325)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.403.992</b>	<b>3.238.679</b>
Finansielle indtægter		0	25.134
Finansielle omkostninger	2	<u>(711.255)</u>	<u>(539.211)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.692.737</b>	<b>2.724.602</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(592.394)</u>	<u>(605.104)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.100.343</u></b>	<b><u>2.119.498</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.100.343</u>	<u>2.119.498</u>
		<b><u>2.100.343</u></b>	<b><u>2.119.498</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	93.557.000	93.557.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>93.557.000</b>	<b>93.557.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>93.557.000</b>	<b>93.557.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>70.855</b>	<b>457.839</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>70.855</b>	<b>457.839</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>93.627.855</b>	<b>94.014.839</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		28.722.334	26.621.991
<b>Egenkapital</b>	5	<b>28.802.334</b>	<b>26.701.991</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	5.829.727	5.832.301
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.829.727</b>	<b>5.832.301</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.346.278	55.596.665
Deposita		1.009.000	999.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>56.355.278</b>	<b>56.595.665</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	338.337	586.737
Banker		0	152
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.180	17.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		235.000	235.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.445.592	3.518.436
Skyldigt sambeskatningsbidrag		594.968	527.156
Anden gæld		439	401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.640.516</b>	<b>4.884.882</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>58.995.794</b>	<b>61.480.547</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>93.627.855</b>	<b>94.014.839</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 2022	80.000	26.621.991	26.701.991
Årets resultat	0	2.100.343	2.100.343
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>28.722.334</b>	<b>28.802.334</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>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>711.255</u>	<u>539.211</u>
	<b><u>711.255</u></b>	<b><u>539.211</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	594.968	629.156
Årets udskudte skat	<u>(2.574)</u>	<u>(24.052)</u>
	<b><u>592.394</u></b>	<b><u>605.104</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2022		<u>67.461.448</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>67.461.448</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>26.095.552</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>26.095.552</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>93.557.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### 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 2022 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	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,54	4,04	4,54
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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	5.832.301	5.856.353
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(2.574)</u>	<u>(24.052)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u>5.829.727</u></b>	<b><u>5.832.301</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2022</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2022</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	56.183.402	55.684.615	338.337	53.762.807
Deposita	<u>999.000</u>	<u>1.009.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>57.182.402</u></b>	<b><u>56.693.615</u></b>	<b><u>338.337</u></b>	<b><u>53.762.807</u></b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 55.685 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 93.557