



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET FABRIKSVEJ 7 A/S**

**FABRIKSVEJ 7, V. LYBY, 7800 SKIVE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. december 2022

---

Kristian Larsen

**CVR-NR. 38 84 80 97**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S Fabriksvej 7 V. Lyby 7800 Skive
	CVR-nr.: 38 84 80 97 Stiftet: 14. juni 2017 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Bestyrelse</b>	Bjarke Damgaard Larsen, formand Berit Colding Walbum Kristian Damgaard Larsen Anders Damgaard Sekkelund Larsen
<b>Direktion</b>	Kristian Damgaard Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors
<b>Advokat</b>	Høgedal Advokater ApS Nørregade 13, 1. 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

V. Lyby, den 19. december 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kristian Damgaard Larsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Bjarke Damgaard Larsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Berit Colding Walbum

\_\_\_\_\_  
Kristian Damgaard Larsen

\_\_\_\_\_  
Anders Damgaard Sekkelund  
Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 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.

Nykøbing Mors, den 19. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23414

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed inden for ejendomsbesiddelse, herunder udlejning af fast ejendom til erhverv.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>292.982</b>	<b>283.780</b>
Af- og nedskrivninger.....		-82.495	-82.495
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>210.487</b>	<b>201.285</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-5.246	-6.813
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>205.241</b>	<b>194.472</b>
Skat af årets resultat.....	2	-45.266	-43.024
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>159.975</b>	<b>151.448</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	150.000
Overført resultat.....		9.975	1.448
<b>I ALT</b> .....		<b>159.975</b>	<b>151.448</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		3.500.000	3.087.313
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.500.000	3.087.313
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.500.000</b>	<b>3.087.313</b>
Likvide beholdninger.....		125.473	122.022
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>125.473</b>	<b>122.022</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.625.473</b>	<b>3.209.335</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		1.049.242	682.500
Overført overskud.....		731.644	702.169
Forslag til udbytte.....		150.000	150.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.430.886</b>	<b>2.034.669</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		789.550	661.128
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>789.550</b>	<b>661.128</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		200.013	315.386
Selskabsskat.....		21.784	19.540
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	221.797	334.926
Gæld til realkreditinstitutter.....		115.000	115.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.490
Selskabsskat.....		15.540	11.712
Anden gæld.....		40.700	39.410
Kortfristede gældsforpligtelser.....		183.240	178.612
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>405.037</b>	<b>513.538</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.625.473</b>	<b>3.209.335</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	500.000	682.500	702.169	150.000	2.034.669
Forslag til resultatdisponering.....			9.975	150.000	159.975
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-150.000	-150.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Årets opskrivninger.....		386.242			386.242
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-19.500	19.500		0
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.049.242</b>	<b>731.644</b>	<b>150.000</b>	<b>2.430.886</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	25.784	23.540	2	
Regulering af udskudt skat.....	19.482	19.484		
	<b>45.266</b>	<b>43.024</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....		2.499.788		
Kostpris 30. juni 2022.....		<b>2.499.788</b>		
Opskrivninger 1. juli 2021.....		1.000.000		
Årets opskrivninger .....		495.182		
Opskrivninger 30. juni 2022.....		<b>1.495.182</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		412.475		
Årets afskrivninger .....		82.495		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		<b>494.970</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>3.500.000</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		2.154.818		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			4	
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	315.013	115.000	0	430.386
Selskabsskat.....	21.784	0	0	19.540
	<b>336.797</b>	<b>115.000</b>	<b>0</b>	<b>449.926</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 315 tkr. er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 3.500 tkr.				

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S for 2021/22 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 omfatter huslejeindtægter. Indtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0 %

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

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi, når en væsentlig merværdi, i forhold til den regnskabsmæssige værdi, kan påvises.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

### 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 acontoskatter.

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.