

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

www.grantthornton.dk

Fabulas A/S

Mosevej 20B, 8240 Risskov

CVR-nr. 39 31 59 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2024.

Michael Holger Sølling
Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af Revisorgruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fabulas A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 10. juni 2024

Direktion

Michael Dyrgaard Eberhard

Bestyrelse

Johan Frederik Clarentius Gertz

Michael Holger Sølling

Tom Deichmann

Bo Raahauge Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Fabulas A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fabulas A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

København, den 10. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin Seidelin Haaning

statsautoriseret revisor
mne32793

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fabulas A/S Mosevej 20B 8240 Risskov CVR-nr.: 39 31 59 47 Stiftet: 6. februar 2018 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johan Frederik Clarentius Gertz Michael Holger Sølling Tom Deichmann Bo Raahauge Rasmussen
Direktion	Michael Dyrgaard Eberhard
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Dattervirksomheder	Egsmark Bakker ApS, Aarhus Alken Søbred ApS, Aarhus
Kapitalinteresse	Fabulas Vinge A/S, Odense

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udvikle fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er værdiansat forsvarligt.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Støtteerklæring

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Moderselskab for de kommende 12 måneder. På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af going concern.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som ledelsen vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fabulas A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af forbedringsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imdegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fabulas A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-373.328	-768.775
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.096.523
4 Personaleomkostninger	-836.052	-1.681.562
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-16.800	-16.800
Andre driftsomkostninger	0	-4.713
Driftsresultat	-1.226.180	-1.375.327
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.215	2.235.485
Indtægter af kapitalinteresser	-483.365	-241.665
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.415	20.232
Andre finansielle indtægter	104	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.264.611	0
Øvrige finansielle omkostninger	-967.030	-380.908
Resultat før skat	-3.922.452	257.817
Skat af årets resultat	478.364	380.559
Årets resultat	-3.444.088	638.376
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-479.175	1.993.745
Disponeret fra overført resultat	-2.964.913	-1.355.369
Disponeret i alt	-3.444.088	638.376

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.813	51.613
6	Investeringsjendomme	15.250.000	15.250.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.284.813</u>	<u>15.301.614</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.007.983	7.003.768
8	Kapitalinteresse	0	483.365
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.007.983</u>	<u>7.487.133</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.292.796</u>	<u>22.788.747</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsejendomme	491.542	240.225
	Varebeholdninger i alt	<u>491.542</u>	<u>240.225</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.750	43.750
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	639.834	1.377.467
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.098.830	0
	Andre tilgodehavender	92.366	73.358
	Periodeafgrænsningsposter	40.315	9.574
	Tilgodehavender i alt	<u>1.915.095</u>	<u>1.504.149</u>
	Likvide beholdninger	114.521	89.762
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.521.158</u>	<u>1.834.136</u>
	Aktiver i alt	<u>24.813.954</u>	<u>24.622.883</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.927.983	6.407.158
Overført resultat	-3.551.616	-586.703
Egenkapital i alt	2.876.367	6.320.455
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.278.334	657.868
Hensatte forpligtelser i alt	1.278.334	657.868
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	5.090.027	5.050.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.787	92.834
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.774.819	8.937.919
Anden gæld	3.704.620	3.563.388
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.659.253	17.644.560
Gældsforpligtelser i alt	20.659.253	17.644.560
Passiver i alt	24.813.954	24.622.883

- 1 Støtteerklæring
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter

Noter

1. Støtteerklæring

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Moderselskabet 12. juni 1976 ApS for de kommende 12 måneder. På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af going concern.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med en stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er baseret på vurdering fra valuar. I vurderingen er taget højde for en skønnet dagsværdi på eksisterende bygninger, skønnet dagsværdi for byggeretsmeter samt skønnet dagsværdi for resterende jord som landbrugsjord.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne. Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	15.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	787.768	1.620.113
Pensioner	33.000	27.500
Andre omkostninger til social sikring	15.284	33.949
	<u>836.052</u>	<u>1.681.562</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>3</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	84.000	84.000
Kostpris 31. december 2023	<u>84.000</u>	<u>84.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-32.387	-15.587
Årets afskrivninger	-16.800	-16.800
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-49.187</u>	<u>-32.387</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>34.813</u>	<u>51.613</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	7.503.213	6.349.735
Tilgang i årets løb	0	1.153.478
Kostpris 31. december 2023	<u>7.503.213</u>	<u>7.503.213</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	7.746.788	6.650.265
Årets regulering til dagsværdi	-1	1.096.523
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>7.746.787</u>	<u>7.746.788</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>15.250.000</u>	<u>15.250.001</u>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Skanderborg, bestående af eksisterende bygninger, landbrugsjord samt et grundareal. Samlet areal 334.032 kvm.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til valuarvurdering af 8. maj 2024 af Engel & Völkers Commercial v/Jan Hougaard.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen er værdiansat på baggrund af de eksisterende bygninger med et tilhørende udenomsareal på 20.000 kvm til t.kr. 3.750. Det resterende jordareal (314.032 kvm) er værdiansat på baggrund af forventet anvendelse, opdelt i byggeretsværdi til projekt om bofællesskab, landbrugsareal samt værdi af restejendom (anslået til +5 ha landbrug). Byggeretsværdi til bofællesskab er beregnet med en kvm pris på kr. 1.736. Lokalplanen til godkendelse af dette projekt behandles i 2024. Areal, egnet til landbrug (160.000 kvm) er værdiansat til kr. 15 pr. kvm og restværdi ejendom med areal på 119.032 er værdiansat til kr. 5 pr. kvm.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	80.000	80.000
Kostpris 31. december 2023	80.000	80.000
Opskrivninger 1. januar 2023	6.923.768	4.688.283
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.215	2.235.485
Opskrivninger 31. december 2023	6.927.983	6.923.768
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.007.983	7.003.768

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Egsmark Bakker ApS, Aarhus	100 %	6.737.164	232.434
Alken Søbred ApS, Aarhus	100 %	270.818	-228.219
		7.007.982	4.215

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
8. Kapitalinteresse		
Tilgang i årets løb	1.000.000	1.000.000
Kostpris 31. december 2023	1.000.000	1.000.000
Nedskrivninger 1. januar 2023	-516.635	-274.970
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-241.665
Årets tilbageførsler på afgang	-483.365	0
Nedskrivninger 31. december 2023	-1.000.000	-516.635
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	483.365
Kapitalinteresse:		
	Hjemsted	Ejerandel
Fabulas Vinge A/S	Odense	50 %

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution overfor selskabet Egsmark Bakker ApS's engagement med Sparekassen Danmark.

Selskabet har givet pant i anparterne i Egsmark Bakker ApS overfor engagement med banken.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 15.250 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt på lokaler. Forpligtelsen udgør pr. 31. december 2023 i alt 23.175 kr. Herudover er der indgået en tidsbegrænset lejekontrakt med udløb august 2024. Forpligten udgør pr. 31. december 2023 i alt 78.221 kr.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 12. juni 1976 ApS, CVR-nr. 31053374, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.