

Årsrapport
1. januar til 31. december 2023

FAK-Sakskøbing A/S

Østergade 17,2, 6800 Varde

CVR-nr. 39 40 57 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. januar 2024

Niels Ingvard Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for FAK-Sakskøbing 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Varde, den 30. januar 2024

Direktion

Niels Ingvard Christensen
direktør

Bestyrelse

Jørn Brandt

Niels Ingvard Christensen

Frede Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i FAK-Sakskøbing A/S

Vi har opstillet årsrapporten for FAK-Sakskøbing A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vor faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Varde, den 30. januar 2024

OL Revision A/S
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 10 84 19 76

Eva Hykkelbjerg
registreret revisor
MNE-nr. mne17787

Selskabsoplysninger

Selskabet

FAK-Sakskøbing A/S
Østergade 17,2
6800 Varde

Telefon: 26144664

CVR-nr.: 39 40 57 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Varde

Bestyrelse

Jørn Brandt
Niels Ingvar Christensen
Frede Christensen

Direktion

Niels Ingvar Christensen, direktør

Revisor

OL Revision A/S
Godkendt Revisionsaktieselskab
Østervang 2
6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen indregnes efter en afkastbaseret model med et afkast på ca. 9,5 % pa. Ved valg af afkastprocent er der taget udgangspunkt i Colliers Markedspuls. Lejer har mulighed for at opsige lejemålet med fraflytning efter 6 mdr.

Selskabet har valgt at indregne ejendommen til 15,3 mio. kr. svarende til dagsværdien beregnes efter den afkastbaserede model.

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 %-point vil betyde, at investeringsejendommens værdi ændre sig med ca. +0,9 mio/- 0,7 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 833.556, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.151.312.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FAK-Sakskøbing A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter udgifter til drift af ejendommen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.459.521	1.393.871
Finansielle indtægter	2	0	1.223.498
Finansielle omkostninger	3	<u>-370.510</u>	<u>-316.733</u>
Resultat før skat		1.089.011	2.300.636
Skat af årets resultat	4	<u>-255.455</u>	<u>-509.890</u>
Årets resultat		<u>833.556</u>	<u>1.790.746</u>
Overført resultat		<u>833.556</u>	<u>1.790.746</u>
		<u>833.556</u>	<u>1.790.746</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>15.343.190</u>	<u>15.343.190</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.343.190</u>	<u>15.343.190</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.343.190</u>	<u>15.343.190</u>
Aktiver i alt		<u>15.343.190</u>	<u>15.343.190</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>5.651.312</u>	<u>4.817.756</u>
Egenkapital		<u>6.151.312</u>	<u>5.317.756</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>733.920</u>	<u>611.600</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>733.920</u>	<u>611.600</u>
Ansvarlig lånekapital		<u>6.300.000</u>	<u>6.300.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.300.000</u>	<u>6.300.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	252.000	0
Banker		1.275.099	2.579.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	17.500
Selskabsskat	7	70.008	343.812
Anden gæld		<u>547.351</u>	<u>172.753</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.157.958</u>	<u>3.113.834</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.457.958</u>	<u>9.413.834</u>
Passiver i alt		<u>15.343.190</u>	<u>15.343.190</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	4.817.756	5.317.756
Årets resultat	0	833.556	833.556
Egenkapital 31. december 2023	<u>500.000</u>	<u>5.651.312</u>	<u>6.151.312</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>1.223.498</u>
	<u>0</u>	<u>1.223.498</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>370.510</u>	<u>316.733</u>
	<u>370.510</u>	<u>316.733</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	118.008	383.812
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>137.447</u>	<u>126.078</u>
	<u>255.455</u>	<u>509.890</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>15.343.190</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>15.343.190</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>15.343.190</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 9,0 % - 10,0 %. Det kan opgøres til 9,5 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>9,0</u>	<u>9,5</u>	<u>10,0</u>
Dagsværdi	<u>16.216.900</u>	<u>15.343.190</u>	<u>14.595.200</u>
Ændring i dagsværdi	<u>873.710</u>	<u>0</u>	<u>-747.990</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	<u>6.300.000</u>	<u>6.552.000</u>	<u>252.000</u>	<u>0</u>
	<u>6.300.000</u>	<u>6.552.000</u>	<u>252.000</u>	<u>0</u>

7 Selskabsskat

	2023 DKK	2022 DKK
Beregnet skat af årets resultat	118.008	383.812
Aconto selskabsskat	<u>-48.000</u>	<u>-40.000</u>
Selskabsskat 31. december 2023	<u>70.008</u>	<u>343.812</u>

Noter

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen indregnes til en beregnet dagsværdi. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 9,5%, da ejendommen er beliggende i Saksøbing og derfor ikke vurderes at være af den største investeringspotentiale.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.