



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FABT EJENDOMME APS

C/O FREDE ANDERSEN HOLDING A/S, SINDALSVEJ 15, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. april 2024

Philip Andersen

CVR-NR. 41 24 94 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FABT Ejendomme ApS c/o Frede Andersen Holding A/S, Sindalsvej 15 8240 Risskov
	CVR-nr.: 41 24 94 12 Stiftet: 16. marts 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Philip Andersen Simon Jæger
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for FABT Ejendomme ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2024

Direktion:

Philip Andersen

Simon Jæger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i FABT Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FABT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 18. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud før skat på 17 tkr., mens balancen udviser en egenkapital på 152 tkr. pr. 31. december 2023.

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		618.558	491.830
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.274	-10.242
DRIFTSRESULTAT		615.284	481.588
Andre finansielle indtægter.....		9.801	0
Andre finansielle omkostninger.....		-608.289	-402.294
RESULTAT FØR SKAT		16.796	79.294
Skat af årets resultat.....	1	-3.695	-17.444
ÅRETS RESULTAT		13.101	61.850
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		13.101	61.850
I ALT		13.101	61.850

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		23.025.000	22.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	23.025.000	22.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.025.000	22.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	213
Andre tilgodehavender.....		5.538	0
Periodeafgrænsningsposter.....		10.005	8.948
Tilgodehavender.....		15.543	9.161
Likvide beholdninger.....		290.965	223.961
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		306.508	233.122
AKTIVER.....		23.331.508	23.133.122
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		111.859	98.758
EGENKAPITAL.....		151.859	138.758
Hensættelse til udskudt skat.....		25.048	21.353
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		25.048	21.353
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.985.913	13.017.374
Deposita og forudbetalt leje.....		254.556	272.734
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	13.240.469	13.290.108
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.148	45.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.780	31.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		9.836.790	9.596.868
Anden gæld.....		7.414	7.908
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.625
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.914.132	9.682.903
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		23.154.601	22.973.011
PASSIVER.....		23.331.508	23.133.122
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	98.758	138.758
Forslag til resultatdisponering.....		13.101	13.101
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	111.859	151.859

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	3.695	17.444	
	3.695	17.444	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		22.833.042	
Tilgang.....		128.274	
Kostpris 31. december 2023.....		22.961.316	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		66.958	
Årets værdireguleringer.....		-3.274	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		63.684	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		 23.025.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		23.025.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-3.274	

NOTER**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****2**

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Aarhus C og Trøjborg.

Ejendommenes dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommen i Aarhus C består af 8 lejemål, hvoraf 7 udlejes til bolig og 1 udlejes til erhverv. Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav for boliglejemål på 3,40% og 4,25% for erhvervslejemål. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Driftsafkastet vurderes at udgøre 548 tkr. pr. år, hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 1.341 kr. for boliglejemål og 965 kr. for erhvervslejemål, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 150 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ejendommen i Trøjborg består af 3 boliglejemål. Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 3,90%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, udviklingspotentialer mv.

Driftsafkastet vurderes at udgøre 284 tkr. pr. år, hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 1.500 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 61 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%. Ejendommen er erhvervet med henblik på udvikling og det forventes at driften i ejendommen kan forbedres i det kommende regnskabsår. Den normaliserede leje pr. kvadratmeter forventes at udgøre 1.500 kr., svarende til markedislejen for tilsvarende ejendommene med samme beliggenhed og stand.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,25 %-point vil betyde en ændring i ejendommenes dagsværdi på hhv. -1.494 tkr. og +1.718 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.023.061	37.148	12.821.216	13.062.876	
Deposita og forudbetalt leje.....	254.556	0	0	272.734	
	13.277.617	37.148	12.821.216	13.335.610	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 13.023 tkr., har virksomheden deponeret realkreditpantebreve på nominelt 13.499 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 23.025 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FABT Ejendomme ApS for 2023 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.