

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Grønland 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet Fårvang ApS

c/o Procaten ApS, Erhvervsparken 57, 8882 Fårvang

CVR-nr. 42 35 23 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024.

Peter Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Fårvang ApS.

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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 14. maj 2024

Direktion

Peter Høgh

Michael Hviid Laursen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Fårvang ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fårvang ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 14. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fårvang ApS c/o Procaten ApS Erhvervsparken 57 8882 Fårvang CVR-nr.: 42 35 23 14 Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 3. regnskabsår
Direktion	Peter Høgh Michael Hviid Laursen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. maj 2024, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af erhvervsjendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 105 t.kr. mod -173 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -541 t.kr. mod -707 t.kr. sidste år.

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabet har ikke realiseret den ønskede huslejeindtægt i årets løb grundet omfattende ombygninger på ejendommen. Selskabet har indhentet finansiering via kapitalejerne, som har givet tilsagn om at understøtte driften det kommende år.

Ledelsen har igangsat effektiviseringer og rationaliseringer i selskabet, som igennem fortsat drift vil reetablere egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	104.972	-172.585
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-228.581	-205.490
Resultat før finansielle poster	-123.609	-378.075
Andre finansielle indtægter	1.013	0
2 Finansielle omkostninger	-418.601	-325.586
Resultat før skat	-541.197	-703.661
Skat af årets resultat	0	-3.711
Årets resultat	-541.197	-707.372
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-541.197	-707.372
Disponeret i alt	-541.197	-707.372

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>9.554.292</u>	<u>9.752.563</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.554.292</u>	<u>9.752.563</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.554.292</u>	<u>9.752.563</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>217.338</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>217.338</u>
	Likvide beholdninger	<u>345.523</u>	<u>282.033</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>345.523</u>	<u>499.371</u>
	Aktiver i alt	<u>9.899.815</u>	<u>10.251.934</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.349.488	-808.291
Egenkapital i alt	<u>-1.309.488</u>	<u>-768.291</u>
Gældsforpligtelser		
4 Anden gæld	10.450.000	10.450.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.450.000</u>	<u>10.450.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	253.837
Anden gæld	753.303	316.388
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>759.303</u>	<u>570.225</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.209.303</u>	<u>11.020.225</u>
Passiver i alt	<u>9.899.815</u>	<u>10.251.934</u>
1 Forudsætninger om forsat drift		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-100.919	-60.919
Årets overførte overskud eller underskud	0	-707.372	-707.372
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-808.291	-768.291
Årets overførte overskud eller underskud	0	-541.197	-541.197
	40.000	-1.349.488	-1.309.488

Noter

1. Forudsætninger om fortsat drift

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabet har ikke realiseret den ønskede huslejeindtægt i årets løb grundet omfattende ombygninger på ejendommen. Selskabet har indhentet finansiering via kapitalejerne, som har givet tilsagn om at understøtte driften det kommende år.

Ledelsen har igangsat effektiviseringer og rationaliseringer i selskabet, som igennem fortsat drift vil reetablere egenkapitalen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	418.601	325.586
	418.601	325.586
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	9.967.701	1.572.675
Tilgang i årets løb	30.310	8.395.026
Kostpris 31. december 2023	9.998.011	9.967.701
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-215.138	-16.867
Årets afskrivninger	-228.581	-198.271
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-443.719	-215.138
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	9.554.292	9.752.563

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Anden gæld		
Anden gæld i alt	11.184.389	10.766.388
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-734.389</u>	<u>-316.388</u>
	<u>10.450.000</u>	<u>10.450.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.450.000</u>	<u>10.450.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for anden gæld nominel værdi t.kr. 5.225. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger som har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 9.554.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har ikke optaget skatteaktiv af underskud til fremførsel. Beløbet kan beregnes til 299 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fårvang ApS 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Indretning af lokaler / særlige installationer	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 3 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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