

Fabersvej Ejendomme ApS

Folden 53, 7500 Holstebro

CVR-nr. 43 47 72 69

Årsrapport

30. august 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2023.

Bente Damborg Christoffersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 30. august 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 30. august 2022 - 30. september 2023 for Fabersvej Ejendomme 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. august 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. december 2023

Direktion

Kristian Pape
direktør

Ryan Christoffersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Fabersvej Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fabersvej Ejendomme ApS for regnskabsåret 30. august 2022 - 30. september 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.

Struer, den 18. december 2023

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov
statsautoriseret revisor
mne42772

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fabersvej Ejendomme ApS Folden 53 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 43 47 72 69
	Stiftet: 30. august 2022
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 30. august 2022 - 30. september 2023 1. regnskabsår
Direktion	Kristian Pape, direktør Ryan Christoffersen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere i ejendomme og herefter udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 120 t.kr.

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et resultat på 0 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for værende som forventet i betragtning af, at det er selskabets første driftsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtrådt begivenheder, der kan forrykke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	30/8 2022 - 30/9 2023
Bruttofortjeneste	120.491
Øvrige finansielle omkostninger	-115.072
Resultat før skat	5.419
Skat af årets resultat	-5.500
Årets resultat	-81
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-81
Disponeret i alt	-81

Balance

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>30/9 2023</u>	<u>30/8 2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>1.834.721</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.834.721</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.834.721</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>390.939</u>	<u>40.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>390.939</u>	<u>40.000</u>
	Aktiver i alt	<u>2.225.660</u>	<u>40.000</u>

Balance

Passiver		<u>30/9 2023</u>	<u>30/8 2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-81	0
	Egenkapital i alt	<u>39.919</u>	<u>40.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	1.325.141	0
	Deposita	42.900	0
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.368.041</u>	<u>0</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	70.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	729.700	0
	Selskabsskat	5.500	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>817.700</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.185.741</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>2.225.660</u>	<u>40.000</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. august 2022	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-81	-81
	40.000	-81	39.919

Noter

	30/8 2022	- 30/9 2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/8 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	1.834.721	0
Kostpris 30. september	<u>1.834.721</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.834.721</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Holstebro. Begge ejendomme udlejes til privat beboelse.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Idet begge ejendomme er anskaffet i regnskabsåret 2022/23 anses anskaffelsessummen for at være lig dagsværdien. Dette understøttes endvidere af de seneste handler i området.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	1.395.141	70.000	1.325.141	1.040.000
Deposita	42.900	0	42.900	0
	<u>1.438.041</u>	<u>70.000</u>	<u>1.368.041</u>	<u>1.040.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.760 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fabersvej Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration af selskabet.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.