

Faaborg Investment Haderslev ApS

Hejsager Strandvej 167, 6100 Haderslev
CVR-nr. 47 71 19 16

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.01.21

Morten Frees Faaborg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Faaborg Investment Haderslev ApS
Hejsager Strandvej 167
6100 Haderslev
Danmark
Telefon: 20 95 09 11
Hjemsted: Haderslev
CVR-nr.: 47 71 19 16
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Frees Faaborg

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Faaborg Investment Haderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med erhvervsservice, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Haderslev, den 14. januar 2021

Direktionen

Morten Frees Faaborg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Faaborg Investment Haderslev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Faaborg Investment Haderslev ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 14. januar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Lindholm Mikkelsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne21558

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse og udlejning af fast ejendom, investering i værdipapirer og anden hermed forbunden formueforvaltning af egne midler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent mellem 6 og 7 og en nettoleje på DKK 221.839.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme

Frit cash flow/ Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	7,00	6,00	5,00	4,00	3,00
221.839	3.169.134	3.697.323	4.436.788	5.545.985	7.394.647

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 123.711 mod DKK 227.183 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.964.583.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	192.713	69.872
1	Personaleomkostninger	-3.584	-3.583
	Resultat før af- og nedskrivninger	189.129	66.289
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	262.341
	Andre finansielle indtægter	52	853
	Andre finansielle omkostninger	-29.361	-37.148
	Resultat før skat	159.820	292.335
2	Skat af årets resultat	-36.109	-65.152
	Årets resultat	123.711	227.183

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	200.000
	Overført resultat	10.711	27.183
	I alt	123.711	227.183

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	3.200.000	3.200.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	3.200.000	3.200.000
	Anlægsaktiver i alt	3.200.000	3.200.000
	Tilgodehavende selskabsskat	630	53.262
	Andre tilgodehavender	24.900	24.900
	Tilgodehavender i alt	25.530	78.162
	Likvide beholdninger	140.269	214.271
	Omsætningsaktiver i alt	165.799	292.433
	Aktiver i alt	3.365.799	3.492.433

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.351.583	1.340.872
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	200.000
	Egenkapital i alt	1.964.583	2.040.872
	Hensættelser til udskudt skat	285.982	257.842
	Hensatte forpligtelser i alt	285.982	257.842
4	Gæld til realkreditinstitutter	991.118	1.055.127
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	991.118	1.055.127
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	64.916	64.143
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.999	37.250
	Anden gæld	37.201	37.199
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	124.116	138.592
	Gældsforpligtelser i alt	1.115.234	1.193.719
	Passiver i alt	3.365.799	3.492.433

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	500.000	1.340.872	200.000	2.040.872
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	10.711	113.000	123.711
Saldo pr. 31.12.20	500.000	1.351.583	113.000	1.964.583

	2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	-------------

1. Personalemkostninger

Pensioner	3.584	3.583
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	7.370	0
Årets regulering af udskudt skat	28.140	64.677
Regulering af skat fra tidligere år	599	475
I alt	36.109	65.152

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	1.400.000
Kostpris pr. 31.12.20	1.400.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	1.800.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	1.800.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	3.200.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	64.916	768.238	1.056.034	1.119.270
I alt	64.916	768.238	1.056.034	1.119.270

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	3.200.000	3.200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af værdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 222 og et afkastkrav mellem 6 og 7. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på 100% af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 303. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200, ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.