



**Ejendomsselskabet Farvervej 40  
ApS**

Farvervej 40  
7490 Aulum  
CVR-nr. 25659813

**Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.12.2024

---

**Carl Frank Venø Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.06.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS

Farvervej 40

7490 Aulum

CVR-nr.: 25659813

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## Direktion

Carl Frank Venø Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 20.12.2024

**Direktion**

**Carl Frank Venø Nielsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, 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. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 20.12.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jannie Skovbo Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43513

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til beskrivelsen omkring omlægning af lån jf. note 1 ovenfor.

Foruden ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker årsrapporten og dermed selskabets finansielle stilling.

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.715.796</b>	<b>2.238.108</b>
Af- og nedskrivninger		(1.450.728)	(644.527)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.265.068</b>	<b>1.593.581</b>
Andre finansielle indtægter	3	298.944	23.338
Andre finansielle omkostninger		(3.603.102)	(476.290)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(39.090)</b>	<b>1.140.629</b>
Skat af årets resultat	4	8.411	(250.829)
<b>Årets resultat</b>		<b>(30.679)</b>	<b>889.800</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(30.679)	889.800
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(30.679)</b>	<b>889.800</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		64.770.774	65.775.469
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>64.770.774</b>	<b>65.775.469</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.770.774</b>	<b>65.775.469</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.032.329	7.423.338
Andre tilgodehavender		0	799.162
Periodeafgrænsningsposter		0	296.539
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.032.329</b>	<b>8.519.039</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.032.329</b>	<b>8.519.039</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.803.103</b>	<b>74.294.508</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.435.838	7.466.517
<b>Egenkapital</b>		<b>7.560.838</b>	<b>7.591.517</b>
Udskudt skat		2.112.000	2.441.811
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.112.000</b>	<b>2.441.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.422.610	9.978.631
Bankgæld		25.033.976	40.428.954
Deposita		2.345.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>36.801.586</b>	<b>50.407.585</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	16.010.174	3.597.539
Bankgæld		588.801	755.077
Modtagne forudbetalinger fra kunder		466.421	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		304.580	2.135.559
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.299.031
Skyldige sambeskatningsbidrag		321.400	0
Anden gæld		4.637.303	4.066.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.328.679</b>	<b>13.853.595</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.130.265</b>	<b>64.261.180</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.803.103</b>	<b>74.294.508</b>
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	943.753	7.466.517	8.535.270
Ændring i regnskabspraksis	0	(943.753)	0	(943.753)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>7.466.517</b>	<b>7.591.517</b>
Årets resultat	0	0	(30.679)	(30.679)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>7.435.838</b>	<b>7.560.838</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne, hvorfor selskabet ikke på egen hånd kan overholde sine forpligtelser, hvorfor selskabets modervirksomhed har afgivet en støtteerklæring, således modervirksomheden vil støtte op om selskabets fortsatte drift frem til 30. juni 2025.

Selskabet har efter balancedagen fået omlagt lån, således at lån, der stod til indfrielse i januar 2025, nu afvikles over en 10-årig periode i stedet.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til beskrivelsen omkring omlægning af lån jf. note 1 ovenfor.

Foruden ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker årsrapporten og dermed selskabets finansielle stilling.

## 3 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	275.936	23.338
Renteindtægter i øvrigt	23.008	0
	<b>298.944</b>	<b>23.338</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	321.400	0
Ændring af udskudt skat	(329.811)	250.829
	<b>(8.411)</b>	<b>250.829</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	73.482.945
Tilgange	446.033
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>73.928.978</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.707.476)
Årets afskrivninger	(1.450.728)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(9.158.204)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.770.774</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	579.235	575.942	9.422.610	7.113.029
Bankgæld	15.430.939	3.021.597	25.033.976	16.650.197
Deposita	0	0	2.345.000	2.345.000
	<b>16.010.174</b>	<b>3.597.539</b>	<b>36.801.586</b>	<b>26.108.226</b>

## 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Acupanel International Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld er deponeret realkreditpantebreve og ejerpantebreve nom. 57.900 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.771 t.kr.

## 10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Acupanel International Holding ApS, Herning

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår måling af dets ejendomme.

Selskabet har tidligere foretaget måling af ejendomme til dagsværdi via opskrivning over egenkapitalen. For at førtidsimplementere de kommende ændringer til årsregnskabsloven, samt for at implementere samme praksis som i den koncern, hvor selskabet er indtrådt i i året, har ledelsen valgt at måle dets ejendomme til kostpris fradraget akkumulerede afskrivninger.

Praksisændringen medfører en reduktion af materielle anlægsaktiver med 1.174 t.kr., som ville have været den resterende bogførte værdi af den tidligere opskrivning til dagsværdi, og reduktion af hensættelse til udskudt skat heraf med 258 t.kr. Praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 36 t.kr., bestående i afskrivninger på den historiske opskrivning, som nu falder bort. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 8 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat er positivt påvirket med 28 t.kr. Balancesummen reduceres med 1.174 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2024 reduceres med 916 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og

kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages

lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20   50

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.