

# **Ejendomsselskabet Fårvang ApS**

**c/o Procaters ApS, Erhvervsparken 57, 8882 Fårvang**

**CVR-nr. 42 35 23 14**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2025.

---

**Peter Høgh**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 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 2025

### **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 2024 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 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Sønder Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fårvang ApS c/o Procater ApS Erhvervsparken 57 8882 Fårvang  CVR-nr.: 42 35 23 14 Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Peter Høgh Michael Hviid Laursen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 16. maj 2025, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>109.000</b>	<b>104.972</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-198.271	-228.581
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-89.271</b>	<b>-123.609</b>
Andre finansielle indtægter	1.393	1.013
2 Finansielle omkostninger	-418.000	-418.601
<b>Resultat før skat</b>	<b>-505.878</b>	<b>-541.197</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-505.878</b>	<b>-541.197</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-505.878	-541.197
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-505.878</b>	<b>-541.197</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	9.356.021	9.554.292
Materielle anlægsaktiver i alt	9.356.021	9.554.292
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.356.021</b>	<b>9.554.292</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	458.002	345.523
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>458.002</b>	<b>345.523</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.814.023</b>	<b>9.899.815</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.855.366	-1.349.488
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-1.815.366</b></u>	<u><b>-1.309.488</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
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	6.000
Anden gæld	1.173.389	753.303
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.179.389</u>	<u>759.303</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>11.629.389</b></u>	<u><b>11.209.303</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>9.814.023</b></u>	<u><b>9.899.815</b></u>
<b>1 Forudsætninger om forsat drift</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-808.291	-768.291
Årets overførte overskud eller underskud	0	-541.197	-541.197
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-1.349.488	-1.309.488
Årets overførte overskud eller underskud	0	-505.878	-505.878
	<b>40.000</b>	<b>-1.855.366</b>	<b>-1.815.366</b>

## 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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>418.000</u>	<u>418.601</u>
	<b><u>418.000</u></b>	<b><u>418.601</u></b>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	9.998.011	9.967.701
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>30.310</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>9.998.011</u></b>	<b><u>9.998.011</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2024	-443.719	-215.138
Årets afskrivninger	<u>-198.271</u>	<u>-228.581</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-641.990</u></b>	<b><u>-443.719</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>9.356.021</u></b>	<b><u>9.554.292</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	11.602.389	11.184.389
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.152.389</u>	<u>-734.389</u>
	<b><u>10.450.000</u></b>	<b><u>10.450.000</u></b>
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. 9.356.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har ikke optaget skatteaktiv af underskud til fremførelse. Beløbet kan beregnes til 411 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.

#### 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 nominal værdi.