

F.B.A. Holding A/S

**Strandvejen 9B
8832 Skals**

CVR-nr. 19 41 05 44

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. december 2025

Ketty Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	5
Balance pr. 31. december 2024	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for F.B.A. Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. december 2025

Direktion

Ketty Andersen

Bestyrelse

Ketty Andersen

Tommy Boldrup

Carsten Boldrup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i F.B.A. Holding A/S

Vi har opstillet årsrapporten for F.B.A. Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 12. december 2025

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet F.B.A. Holding A/S
Strandvejen 9B
8832 Skals

CVR-nr.: 19 41 05 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Viborg

Bestyrelse Ketty Andersen
Tommy Boldrup
Carsten Boldrup

Direktion Ketty Andersen

Revisor Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut Sydbank
Dalgasgade 22
7400 Herning

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i opkøb af grunde samt nøglefærdige huse på egen grund med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien.

Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje.

Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6-6,25% baseret på beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 973. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 434.890, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 25.052.142.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste		856.277	880
Personaleomkostninger	2	<u>-211.200</u>	<u>-211</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		645.077	669
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		<u>-58.923</u>	<u>-59</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		586.154	610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-85.401</u>	<u>-2.637</u>
Resultat før finansielle poster		500.753	-2.027
Finansielle indtægter		1.194.522	760
Finansielle omkostninger		<u>-1.111.929</u>	<u>-274</u>
Resultat før skat		583.346	-1.541
Skat af årets resultat	3	<u>-148.456</u>	<u>-244</u>
Årets resultat		<u>434.890</u>	<u>-1.785</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		67.500	0
Overført resultat		<u>367.390</u>	<u>-1.785</u>
		<u>434.890</u>	<u>-1.785</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	16.112.000	16.110
Grunde og bygninger	5	<u>2.598.411</u>	<u>2.657</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.710.411</u>	<u>18.767</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	6.531.131	5.635
Andre tilgodehavender	6	<u>5.064.050</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>11.595.181</u>	<u>5.635</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.305.592</u>	<u>24.402</u>
Andre tilgodehavender		42.925	808
Udskudt skatteaktiv		76.580	63
Selskabsskat		<u>42.124</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>161.629</u>	<u>871</u>
Likvide beholdninger		<u>2.480.783</u>	<u>7.967</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.642.412</u>	<u>8.838</u>
Aktiver i alt		<u>32.948.004</u>	<u>33.240</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		24.484.642	24.118
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>67.500</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>25.052.142</u>	<u>24.618</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.282.501</u>	<u>7.521</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>7.282.501</u>	<u>7.521</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	244.215	223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.750	49
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.510	456
Selskabsskat		0	79
Anden gæld		260.609	294
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.277</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>613.361</u>	<u>1.101</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.895.862</u>	<u>8.622</u>
Passiver i alt		<u>32.948.004</u>	<u>33.240</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	24.117.252	0	24.617.252
Årets resultat	<u>0</u>	<u>367.390</u>	<u>67.500</u>	<u>434.890</u>
Egenkapital 31. december 2024	<u>500.000</u>	<u>24.484.642</u>	<u>67.500</u>	<u>25.052.142</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje.

Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6-6,25% baseret på beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 973. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

2 Personaleomkostninger

Lønninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
	<u>211.200</u>	<u>211</u>
	<u>211.200</u>	<u>211</u>

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

161.876 261

Årets udskudte skat

-13.420 -17

148.456 **244**

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	16.926.574
Tilgang i årets løb	<u>85.400</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>17.011.974</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-814.573
Årets værdireguleringer	<u>-85.401</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>-899.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>16.112.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 973 og en afkastprocent på 6-6,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.951.949</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>2.951.949</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	294.615
Årets afskrivninger	<u>58.923</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>353.538</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>2.598.411</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. januar 2024	3.835.034	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5.064.050</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>3.835.034</u>	<u>5.064.050</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	1.799.647	0
Årets opskrivninger	<u>896.450</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>2.696.097</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>6.531.131</u></u>	<u><u>5.064.050</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2024</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.744.548</u>	<u>7.526.716</u>	<u>244.215</u>	<u>6.380.103</u>
	<u>7.744.548</u>	<u>7.526.716</u>	<u>244.215</u>	<u>6.380.103</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.655 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 16.112.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.B.A. Holding A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Bygninger 50 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.