

Årsredovisning
för
Ås Härads Properties AB
556902-7500

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ås Härads Properties AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Borås den 14 juni 2024



Johan Strömberg

Årsredovisning

för

Ås Härads Properties AB

556902-7500

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Ås Härads Properties AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark i Borås.

Företaget har sitt säte i Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2023 har varit fortsatt tufft med ett högt kostnadstryck och fortsatt höga räntenivåer. Bolaget har tack vare starka ägare och god relation till kreditgivare hanterat den utmanande situationen på ett mycket bra sätt.

Koncernen har låtit oberoende värderingsinstitut värdera ett stort antal fastigheter i koncernens bestånd vilket tillsammans med gjorda affärer ger en god uppfattning av fastigheternas värde.

Styrelsen i bolaget anser trots att bedömt värde av fastigheterna visar ett något lägre värde än bokfört värde, att något nedskrivningsbehov inte föreligger då avvikelsen bedöms som mindre och tillfällig.

Bolagets egna kapital är förbrukat till mer än hälften av det registrerade aktiekapitalet. Bolaget har inte upprättat någon kontrollbalansräkning då styrelsens bedömning är att fastigheternas värde efter räkenskapsårets slut överstiger det bokförda värdet och att det således föreligger ett övervärde som skulle återställa det egna kapitalet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Ås Härads Holding AB (publ), org.nr. 556837-6379, med säte i Borås.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 578	1 509	1 446	1 018	0
Resultat efter finansiella poster	-511	-88	-874	-780	0
Balansomslutning	30 013	30 377	30 761	34 803	50
Avkastning på eget kap. (%)	100,1	-17,5	-1 745,6	-1 530,5	0,0
Avkastning på totalt kap. (%)	1,7	1,1	-1,9	-1,2	0,0
Soliditet (%)	-1,7	1,6	0,2	0,1	100,0
Kassalikviditet (%)	15,7	19,4	0,7	0,3	0,0

2024072600790

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	84	450 891	500 975
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-450 000		-450 000
Balanseras i ny räkning		450 891	-450 891	0
Årets resultat			-561 260	-561 260
Belopp vid årets utgång	50 000	975	-561 260	-510 285

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0kr (0kr).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	975
årets förlust	-561 260
	-560 285

behandlas så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	-560 285
	-560 285

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 578 438	1 508 726
Övriga rörelseintäkter		56 670	0
		1 635 108	1 508 726
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-713 567	-772 288
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 093	-400 093
		-1 113 660	-1 172 381
Rörelseresultat		521 448	336 345
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 032 244	-423 950
		-1 032 242	-423 950
Resultat efter finansiella poster		-510 794	-87 605
Mottaget koncernbidrag		0	676 700
Resultat före skatt		-510 794	589 095
Skatt på årets resultat		-50 466	-138 204
Årets resultat		-561 260	450 891

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

29 827 855

30 227 948

29 827 855

30 227 948

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

4

42 730

42 730

Uppskjuten skattefordran

5

3 083

2 233

45 813

44 963

Summa anläggningstillgångar

29 873 668

30 272 911

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

20 157

10 441

Övriga fordringar

3

0

20 160

10 441

Kassa och bank

118 981

93 553

Summa omsättningstillgångar

139 141

103 994

SUMMA TILLGÅNGAR

30 012 809

30 376 905

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

975

84

Årets resultat

-561 260

450 891

-560 285

450 975

Summa eget kapital

-510 285

500 975

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

18 485 000

18 861 941

Skulder till koncernföretag

11 151 853

10 476 593

Summa långfristiga skulder

29 636 853

29 338 534

Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

377 001

166 726

Leverantörsskulder

67 593

36 321

Skulder till koncernföretag

0

16 219

Aktuella skatteskulder

193 266

192 070

Övriga skulder

20 657

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

227 724

126 060

Summa kortfristiga skulder

886 241

537 396

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 012 809

30 376 905

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

25-80 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
	0	0

2024072600796

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 313 094	31 313 094
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 313 094	31 313 094
Ingående avskrivningar	-1 085 146	-685 053
Årets avskrivningar	-400 093	-400 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 485 239	-1 085 146
Utgående redovisat värde	29 827 855	30 227 948

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 730	0
Tillkommande fordringar	0	42 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 730	42 730
Utgående redovisat värde	42 730	42 730

Not 5 Uppskjuten skatt

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
2023-12-31			
Byggnader och mark	14 964	3 083	0
	14 964	3 083	0
2022-12-31			
Byggnader och mark	10 839	2 233	0
	10 839	2 233	0

P

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 30 013 854 kronor (29 521 479 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	11 151 853	10 476 593
Skulder till kreditinstitut	18 485 000	18 861 941
	29 636 853	29 338 534
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	0	16 219
Skulder till kreditinstitut	377 001	166 726
	377 001	182 945

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 962 000	19 962 000
	19 962 000	19 962 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Marknadsläget har förbättrats för fastighetsmarknaden och kommer att fortsätta bli mer och mer gynnsam. Intresset för fastighetsbolag och fastigheter har ökat markant.

Koncernen har efter räkenskapsårets slut via nyemission tagit in nytt kapital som använts till att minska bolagets skuldsättning. Koncernen har också via nyemission tagit in nytt kapital som använts till att minska bolagets skuldsättning. Koncernen har också via räntederivat säkrat en stor del av lånestocken på en lägre räntenivå.

Ovanstående säkrar ett positivt kassaflöde 2024 och koncernen avser att ta in ytterligare nytt kapital för att fortsätta minska ner skulder samt vid rätt tillfälle förvärva nya fastigheter som genererar positivt kassaflöde.

Koncernen har kommit överens med kreditgivarna Sparbanken och SEB om 3 års kredittid vilket avsevärt stärker koncernens finansiella situation.

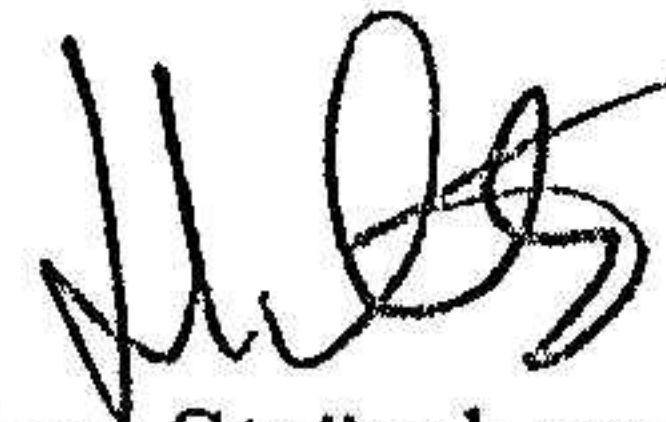
Bolagets styrelse ser positivt på 2024 då det värsta är bakom oss.

2024072600798

Borås den 14 juni 2024



Björn Peterson
Ordförande



Johan Strömberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 juni 2024. Jag har avslutat att
resultat & balansräkningen fastställs



Claes Palmén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ås Härads Properties AB
Org.nr. 556902-7500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med avvikande mening

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ås Härads Properties AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, på grund av hur betydelsefullt det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" är, inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av Ås Härads Properties ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 eller av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

I balansräkningen är bolagets Byggnader och Mark upptaget till 29 827 855 kr. Styrelsen har värderat posten till 28 021 351 kr. Någon nedskrivning av posten har inte skett vilket det borde ha gjorts

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ås Härads Properties AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ås Härads Properties AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av min Rapport om årsredovisningen avstyrker jag bland annat att balansräkningen ska fastställas.

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ås Härads Properties AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

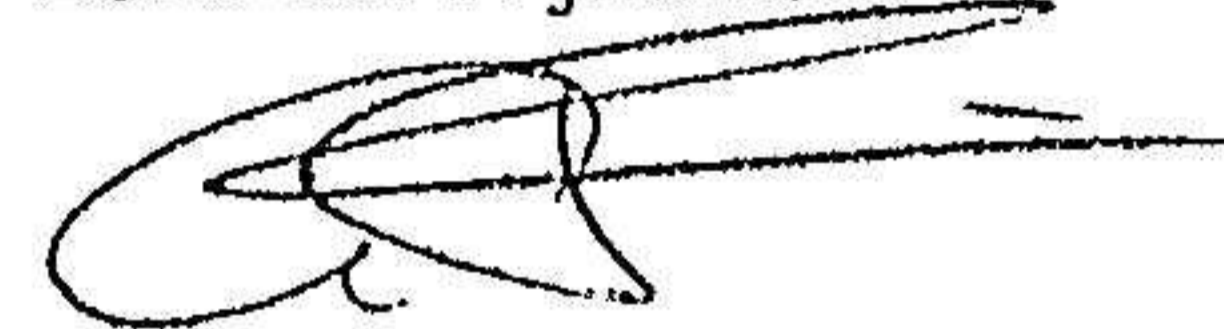
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Som framgår av årsredovisningens balansräkning understiger bolagets eget kapital hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen har en skyldighet att, enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, upprätta en kontrollbalansräkning. Någon kontrollbalansräkning har inte upprättats.

Borås den 14 juni 2024



Claes Palmén

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR