

Fomsgaard ApS

Broholmsvænget 5, 5230 Odense M

CVR-nr. 19 09 45 96

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. marts 2022

Tove Formsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fomsgaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Odense, den 3. marts 2022

Direktion

Tove Fomsgaard Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Fomsgaard ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Fomsgaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores 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 revisorers 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.

Odense, den 3. marts 2022

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor
MNE-nr. mne6513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fomsgaard ApS Broholmsvænget 5 5230 Odense M
	CVR-nr.: 19 09 45 96
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Odense

Direktion	Tove Fomsgaard Madsen
-----------	-----------------------

Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
---------	---

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt handel med værdipapir.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 309.269, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.975.305.

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

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste		569.594	617
Personaleomkostninger	1	-435.433	-438
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		134.161	179
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		297.525	125
Resultat før finansielle poster		431.686	304
Finansielle indtægter		82.759	0
Finansielle omkostninger		-133.516	-168
Resultat før skat		380.929	136
Skat af årets resultat	2	-71.660	-43
Årets resultat		309.269	93
Foreslået udbytte		200.000	200
Overført resultat		109.269	-107
		309.269	93

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	12.239.000	15.026
Materielle anlægsaktiver		12.239.000	15.026
Anlægsaktiver i alt		12.239.000	15.026
Selskabsskat		69.951	32
Periodeafgrænsningsposter		0	17
Tilgodehavender		69.951	49
Værdipapirer		1.789.189	1.032
Værdipapirer		1.789.189	1.032
Likvide beholdninger		803.667	79
Omsætningsaktiver i alt		2.662.807	1.160
Aktiver i alt		14.901.807	16.186

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		7.575.305	7.466
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200
Egenkapital		7.975.305	7.866
Hensættelse til udskudt skat		1.736.000	1.896
Hensatte forpligtelser i alt		1.736.000	1.896
Gæld til realkreditinstitutter		4.919.120	5.933
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.919.120	5.933
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	43.700	85
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.575	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	28
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		275	13
Anden gæld		219.832	363
Kortfristede gældsforpligtelser		271.382	491
Gældsforpligtelser i alt		5.190.502	6.424
Passiver i alt		14.901.807	16.186
Oplysning om dagsværdi	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	200.000	7.466.036	200.000	7.866.036
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	109.269	200.000	309.269
Egenkapital 31. december	200.000	7.575.305	200.000	7.975.305

Noter

	2021	2020
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	430.281	432
Andre omkostninger til social sikring	4.637	5
Andre personaleomkostninger	515	1
	435.433	438
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	231.660	0
Årets udskudte skat	-160.000	26
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	17
	71.660	43
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
	Investerings- ejendomme	
	kr.	
Kostpris 1. januar	6.766.424	
Afgang i årets løb	-2.095.640	
Kostpris 31. december	4.670.784	
Værdireguleringer 1. januar	8.258.576	
Årets værdireguleringer	301.000	
Årets tilbageførte værdireguleringer	-991.360	
Værdireguleringer 31. december	7.568.216	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.239.000	

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme. Investeringsejendommene er alle beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendommene beliggende i Odense.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,50 % pr. 31. december 2021 (5,50 % pr. 31. december 2020).

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	13.462.900	12.239.000	11.219.000
Ændring i dagsværdi	1.223.900	0	-1.020.000

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.018.879	4.962.820	43.700	4.803.200
	6.018.879	4.962.820	43.700	4.803.200

2021
kr.

5 Oplysning om dagsværdi

Børsnoterede værdipapirer

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo 1.031.693

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen 42.125

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 1.789.189

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast på 5,5 %. Vi henviser til note 3, hvor følsomheden i afkastkrav er beskrevet.

Udover ændring i afkastkrav er ændringer i lejeintægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, som påvirker værdien af ejendommene.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.043, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr.12.239.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fomsgaard ApS for 2021 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

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 kostpris fratrasket årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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.