**Grant Thornton**
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

www.grantthornton.dk

# Fabulas A/S

**Mosevej 20B, 8240 Risskov**

**CVR-nr. 39 31 59 47**

## Årsrapport

## 1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022.

Michael Holger Sølling
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14 |
| Noter | 16 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fabulas A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. maj 2022

**Direktion**

Michael Dyrgaard Eberhard

**Bestyrelse**

Johan Frederik Clarentius Gertz  Michael Holger Sølling  Tom Deichmann

Bo Raahauge Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Fabulas A/S**

**Konklusion**
Vi har revideret årsregnskabet for Fabulas A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

**Grundlag for konklusion**
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 30. maj 2022

**Grant Thornton**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin S. Haaning
statsautoriseret revisor
mne32793

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Fabulas A/S<br>Mosevej 20B<br>8240 Risskov | |
| | CVR-nr.: | 39 31 59 47 |
| | Stiftet: | 6. februar 2018 |
| | Hjemsted: | Aarhus |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Bestyrelse** | Johan Frederik Clarentius Gertz<br>Michael Holger Sølling<br>Tom Deichmann<br>Bo Raahauge Rasmussen | |
| **Direktion** | Michael Dyrgaard Eberhard | |
| **Revision** | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø | |
| **Dattervirksomheder** | Egsmark Bakker ApS, Aarhus<br>Alken Søbred ApS, Aarhus | |
| **Kapitalinteresse** | Fabulas Vinge A/S, Odense | |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udvikle fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabet udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fabulas A/S 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

**Bruttotab**
Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## 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 fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

**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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0-20 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 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.

**Investeringsejendomme**
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

# Anvendt regnskabspraksis

**Finansielle anlægsaktiver**

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

**Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

**Varebeholdninger**

Handelsejendomme måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af forbedringsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

# Anvendt regnskabspraksis

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imdegå forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Egenkapital**
**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

**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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fabulas A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttotab** | **-905.298** | **-89.940** |
| 3 | Personaleomkostninger | -1.780.243 | -702.989 |
| | Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -15.587 | 0 |
| | Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | 0 | 5.444.893 |
| | **Driftsresultat** | **-2.701.128** | **4.651.964** |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4.688.283 | 0 |
| | Indtægter af kapitalinteresser | -274.970 | 0 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | -444.166 | -307.054 |
| | **Resultat før skat** | **1.268.019** | **4.344.910** |
| | Skat af årets resultat | 691.311 | -896.072 |
| | **Årets resultat** | **1.959.330** | **3.448.838** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 4.413.313 | 0 |
| | Overføres til overført resultat | 0 | 3.448.838 |
| | Disponeret fra overført resultat | -2.453.983 | 0 |
| | **Disponeret i alt** | **1.959.330** | **3.448.838** |

# Balance 31. december

**Aktiver**

| Note | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 4 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 68.413 | 0 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 0 | 175.000 |
| 6 | Investeringsejendomme | 13.000.000 | 13.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 13.068.413 | 13.175.000 |
| 7 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4.768.283 | 0 |
| 8 | Kapitalinteresse | 725.030 | 0 |
| 9 | Deposita | 0 | 1.545 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 5.493.313 | 1.545 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **18.561.726** | **13.176.545** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Handelsejendomme | 52.163 | 217.997 |
| | Varebeholdninger i alt | 52.163 | 217.997 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 11.773 | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 230.747 | 1.153 |
| | Andre tilgodehavender | 86.298 | 50.179 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 42.244 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 371.062 | 51.332 |
| | Likvide beholdninger | 91.404 | 138.522 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **514.629** | **407.851** |
| | **Aktiver i alt** | **19.076.355** | **13.584.396** |

## Balance 31. december

**Passiver**

| Note | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | 500.000 | 50.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 4.413.313 | 0 |
| | Overført resultat | 768.766 | 3.672.749 |
| | **Egenkapital i alt** | **5.682.079** | **3.722.749** |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 346.083 | 1.037.394 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **346.083** | **1.037.394** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Gæld til pengeinstitutter | 4.994.481 | 4.997.401 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 156.796 | 198.830 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.607.096 | 3.425.250 |
| | Anden gæld | 289.820 | 202.772 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 13.048.193 | 8.824.253 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **13.048.193** | **8.824.253** |
| | **Passiver i alt** | **19.076.355** | **13.584.396** |

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**2 Oplysninger om dagsværdi**

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**11 Eventualposter**

# Noter

## 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med en stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er baseret på vurdering fra valuar. I vurderingen er taget højde for en skønnet dagsværdi på eksisterende bygninger, skønnet dagsværdi for byggeretsmeter samt skønnet dagsværdi for resterende jord som landbrugsjord.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne. Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

## 2. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Dagsværdi 31. december 2021 | 13.000.000 |

## 3. Personaleomkostninger

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Lønninger og gager | 1.756.282 | 690.672 |
| Andre omkostninger til social sikring | 23.961 | 12.317 |
| | **1.780.243** | **702.989** |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 3 | 2 |

## Noter

| | | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|---|---|---|---|
| **4.** | **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar** | | |
| | Tilgang i årets løb | 84.000 | 0 |
| | **Kostpris 31. december 2021** | **84.000** | **0** |
| | Årets afskrivninger | -15.587 | 0 |
| | **Af- og nedskrivninger 31. december 2021** | **-15.587** | **0** |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021** | **68.413** | **0** |
| **5.** | **Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver** | | |
| | Kostpris 1. januar 2021 | 175.000 | 0 |
| | Tilgang i årets løb | 0 | 175.000 |
| | Afgang i årets løb | -175.000 | 0 |
| | **Kostpris 31. december 2021** | **0** | **175.000** |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021** | **0** | **175.000** |
| **6.** | **Investeringsejendomme** | | |
| | Kostpris 1. januar 2021 | 6.349.735 | 7.351.265 |
| | Tilgang i årets løb | 0 | 55.107 |
| | Afgang i årets løb | 0 | -1.056.637 |
| | **Kostpris 31. december 2021** | **6.349.735** | **6.349.735** |
| | Regulering til dagsværdi 1. januar 2021 | 6.650.265 | 1.648.735 |
| | Årets regulering til dagsværdi | 0 | 5.444.893 |
| | Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | 0 | -443.363 |
| | **Regulering til dagsværdi 31. december 2021** | **6.650.265** | **6.650.265** |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021** | **13.000.000** | **13.000.000** |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til valuarvurdering af 18 december 2020 af Engel & Völkers Commercial v/Jan Hougaard.

Valuar har i sit skøn af dagsværdi taget højde for flere faktorer, da ejendommen omfatter eksisterende bygninger, landbrugsjord samt et grundareal.

## Noter

**6. Investeringsejendomme (fortsat)**

I vurderingen er taget højde for en skønnet dagsværdi på eksistereden bygninger, skønnet dagsværdi for byggeretsmeter samt skønnet dagsværdi for resterende jord som landbrugsjord.

| | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|---|---|---|
| **7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** | | |
| Tilgang i årets løb | 80.000 | 0 |
| **Kostpris 31. december 2021** | **80.000** | **0** |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 4.688.283 | 0 |
| **Opskrivninger 31. december 2021** | **4.688.283** | **0** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021** | **4.768.283** | **0** |

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|---|---|---|---|
| Egsmark Bakker ApS, Aarhus | 100 % | 4.728.283 | 4.688.283 |
| Alken Søbred ApS, Aarhus | 100 % | 40.000 | 0 |
| | | **4.768.283** | **4.688.283** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **8. Kapitalinteresse** | | | |
| Tilgang i årets løb | | 1.000.000 | 0 |
| **Kostpris 31. december 2021** | | **1.000.000** | **0** |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | | -274.970 | 0 |
| **Opskrivninger 31. december 2021** | | **-274.970** | **0** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021** | | **725.030** | **0** |

**Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport**

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|---|---|---|---|
| Fabulas Vinge A/S, Odense | 50 % | 1.450.060 | -579.940 |
| | | **1.450.060** | **-579.940** |

# Noter

| | | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|---|---|---|---|
| **9.** | **Deposita** | | |
| | Kostpris 1. januar 2021 | 1.545 | 1.500 |
| | Tilgang i årets løb | 0 | 45 |
| | Afgang i årets løb | -1.545 | 0 |
| | **Kostpris 31. december 2021** | **0** | **1.545** |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021** | **0** | **1.545** |

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 13.000 t.kr.

**11. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt på lokaler. Forpligtelsen udgør pr. 31. december 2021 i alt 22.500 kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 12. juni 1976 ApS, CVR-nr. 31053374 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.