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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023.

Michael Holger Sølling
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 22. juni 2023

Direktion

Michael Dyrgaard Eberhard

Bestyrelse

Johan Frederik Clarentius Gertz Michael Holger Sølling Tom Deichmann

Bo Raahauge Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Fabulas A/S

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fabulas A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 22. juni 2023

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

Martin S. Haaning
statsautoriseret revisor
mne32793

Selskabsoplysninger

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er værdiansat forsvarligt.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Støtteerklæring

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Moderselskab for de kommende 12 måneder. På baggrund her aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af going corncern.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabets resultat udviser et overskud, som ledelsen 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 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

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 vurdering af en ekstern vurderingsmand. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af forbedringsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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		2022	2021
	Bruttotab	**-768.775**	**-833.022**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.096.523	0
4	Personaleomkostninger	-1.681.562	-1.852.519
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-16.800	-15.587
	Andre driftsomkostninger	-4.713	0
	Driftsresultat	**-1.375.327**	**-2.701.128**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.235.485	4.688.283
	Indtægter af kapitalinteresser	-241.665	-274.970
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.232	0
5	Øvrige finansielle omkostninger	-380.908	-444.166
	Resultat før skat	**257.817**	**1.268.019**
	Skat af årets resultat	380.559	691.311
	Årets resultat	**638.376**	**1.959.330**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.993.745	4.413.313
	Disponeret fra overført resultat	-1.355.369	-2.453.983
	Disponeret i alt	**638.376**	**1.959.330**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	51.613	68.413
8	Investeringsejendomme	15.250.001	13.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.301.614	13.068.413
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.003.768	4.768.283
10	Kapitalinteresse	483.365	725.030
	Finansielle anlægsaktiver i alt	7.487.133	5.493.313
	Anlægsaktiver i alt	**22.788.747**	**18.561.726**
	Omsætningsaktiver		
	Handelsejendomme	240.225	52.163
	Varebeholdninger i alt	240.225	52.163
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.750	11.773
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.377.467	230.747
	Andre tilgodehavender	73.358	86.298
	Periodeafgrænsningsposter	9.574	42.244
	Tilgodehavender i alt	1.504.149	371.062
	Likvide beholdninger	89.762	91.404
	Omsætningsaktiver i alt	**1.834.136**	**514.629**
	Aktiver i alt	**24.622.883**	**19.076.355**

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.407.158	4.413.313
	Overført resultat	-586.703	768.766
	Egenkapital i alt	**6.320.455**	**5.682.079**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	657.868	346.083
	Hensatte forpligtelser i alt	**657.868**	**346.083**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	5.050.419	4.994.481
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.834	156.796
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.096.026	0
	Anden gæld	11.405.281	7.896.916
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.644.560	13.048.193
	Gældsforpligtelser i alt	**17.644.560**	**13.048.193**
	Passiver i alt	**24.622.883**	**19.076.355**

1 Støtteerklæring
2 Usikkerhed ved indregning eller måling
3 Oplysninger om dagsværdi
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
13 Eventualposter

Noter

1. Støtteerklæring

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Moderselskab for de kommende 12 måneder. På baggrund heraf aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af going concern.

2. 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.

3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022	15.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.096.523

Noter

		2022	2021
		2022	2021
4.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	1.620.113	1.828.558
	Pensioner	27.500	0
	Andre omkostninger til social sikring	33.949	23.961
		1.681.562	**1.852.519**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
5.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	212.003	291.912
	Andre finansielle omkostninger	168.905	152.254
		380.908	**444.166**
		31/12 2022	31/12 2021
6.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris 1. januar 2022	84.000	0
	Tilgang i årets løb	0	84.000
	Kostpris 31. december 2022	**84.000**	**84.000**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-15.587	0
	Årets afskrivninger	-16.800	-15.587
	Af- og nedskrivninger 31. december 2022	**-32.387**	**-15.587**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**51.613**	**68.413**
7.	**Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris 1. januar 2022	0	175.000
	Afgang i årets løb	0	-175.000
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**0**	**0**

Noter

		31/12 2022	31/12 2021
8.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2022	6.349.735	6.349.735
	Tilgang i årets løb	1.153.478	0
	Kostpris 31. december 2022	**7.503.213**	**6.349.735**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	6.650.265	6.650.265
	Årets regulering til dagsværdi	1.096.523	0
	Regulering til dagsværdi 31. december 2022	**7.746.788**	**6.650.265**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**15.250.001**	**13.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til valuarvurdering af maj 2023 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.

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 2022	31/12 2021
9.	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. januar 2022	80.000	0
	Tilgang i årets løb	0	80.000
	Kostpris 31. december 2022	**80.000**	**80.000**
	Opskrivninger 1. januar 2022	4.688.283	0
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.235.485	4.688.283
	Opskrivninger 31. december 2022	**6.923.768**	**4.688.283**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**7.003.768**	**4.768.283**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Egsmark Bakker ApS, Aarhus	100 %	6.504.751	1.776.468
Alken Søbred ApS, Aarhus	100 %	499.037	459.037
		7.003.788	**2.235.505**

Noter

		31/12 2022	31/12 2021
10.	**Kapitalinteresse**		
	Tilgang i årets løb	1.000.000	1.000.000
	Kostpris 31. december 2022	**1.000.000**	**1.000.000**
	Opskrivninger 1. januar 2022	-274.970	0
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-241.665	-274.970
	Opskrivninger 31. december 2022	**-516.635**	**-274.970**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**483.365**	**725.030**

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Fabulas A/S
Fabulas Vinge A/S, Odense	50 %	1.450.060	-579.940	0
		1.450.060	**-579.940**	**0**

11.	**Deposita**		
	Kostpris 1. januar 2022	0	1.545
	Afgang i årets løb	0	-1.545
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**0**	**0**

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

.Selskabet har stillet kaution overfor selskabet Egsmark Bakker ApS's engagement med Sparekassen Danmark.

Selskabet har givet pant i anpaterne i Egsmark Bakker ApS overfor engagement med banken.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 15.250 t.kr.

t.kr.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt på lokaler. Forpligtelsen udgør pr. 31. december 2022 i alt 23.175 kr. Herudover er der indgået en tidsbegrænet lejekontrakt med udløb august 2024. Forpligten udgør pr. 31. december 2022 i alt 195.553 kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 12. juni 1976 ApS, CVR-nr. 31053374, som er 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.