

N. Færch Ejendomme ApS

Ågerupvej 47 A, Ågerup
4000 Roskilde

CVR nr. 11 34 52 47

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31. maj 2016
Dirigent

Navn: Niels Færch



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9-10
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12-13

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

Det er vor opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. marts 2016

Direktion:



Niels Færch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i N. Færch Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for N. Færch Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

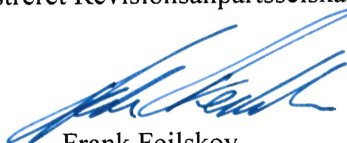
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Albertslund, den 31. marts 2016
Rådgivning & Revision
CVR nr. 28 12 61 31
Registreret Revisionsanpartsselskab



Frank Feilskov
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

N. Færch Ejendomme ApS
Ågerupvej 47 A, Ågerup
4000 Roskilde

CVR nr.: 11 34 52 47
Stiftet: 9. september 1987
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion:

Niels Færch, Ågerupvej 47 A, Ågerup, 4000 Roskilde

Revisor:

Rådgivning & Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 28 12 61 31

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet udlejer fast ejendom.

Usikkerhed ved going concern

Der henvises til regnskabsnote 1, hvor nedenstående og selskabets kapitalberedskab er nærmere beskrevet.

Usædvanlige forhold

I lighed med tidligere år, er resultatet væsentligt påvirket af værdireguleringen på den indgåede aftale om renteswap. Værdireguleringen er på niveau med årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Handelsværdien på selskabets ejendomme, og udviklingen i renteniveaet, er poster som har væsentlige indflydelse på selskabets aktiver og passiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære drift forsætter den stabile udvikling, og resultatet før renter udgør t.kr. 549. Selskabet har udnyttet den lave rente til at omlægge en væsentlig del af selskabets prioritetsgæld til fastforrentede lån, og dette sikrer en stabil lav renteomkostning fremover.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Af særlige konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde anpartsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når anpartsselskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå anpartsselskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2014 tkr.
Bruttoresultat		477
Andre finansielle indtægter		32
Andre finansielle omkostninger		-1.461
Resultat før skat		-952
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-952
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-952
I alt disponering		-952

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver	Note		2014 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>9.569.210</u>	<u>9.569</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.569.210</u>	<u>9.569</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.569.210</u>	<u>9.569</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>42.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>42.500</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>393</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>42.500</u>	<u>393</u>
Aktiver i alt		<u>9.611.710</u>	<u>9.962</u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver	Note	2015	2014
		tkr.	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		192.905	193
Overført resultat		-2.648.197	-3.016
Egenkapital i alt		-2.330.292	-2.698
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3	5.842.474	5.824
Anden gæld		500.000	500
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		6.342.474	6.324
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	-56.856	31
Kreditinstitutter		3.968.284	4.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257.928	202
Anden gæld		1.430.172	1.377
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		5.599.528	6.336
Gældsforpligtigelser i alt		11.942.002	12.660
Passiver i alt		9.611.710	9.962
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs, reserver og ikke-indbetalt virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>192.905</u>	<u>-3.016.076</u>
Overført fra resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>367.879</u>
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>367.879</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>192.905</u>	<u>-2.648.197</u>
Samlet egenkapital 31. december 2015			<u><u>-2.330.292</u></u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2011</u>	<u>Regnskabs- året 2012</u>	<u>Regnskabs- året 2013</u>	<u>Regnskabs- året 2014</u>	<u>Regnskabs- året 2015</u>
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:	<u>Stk.</u>	<u>Nom.</u>	
A - anparter	125	1.000	<u>125.000</u>
Selskabskapital i alt			<u><u>125.000</u></u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Ultimo regnskabsåret har selskabet kortfristede gældsforpligtelser på t.kr. 5.600, hvoraf t.kr. 3.968 vedrører gæld til Jyske Bank, og 1.430 vedrører gæld til selskabets hovedanpartshaver. Selskabet er løbende i kontakt med disse långivere om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter, og det er ledelsens vurdering, at långiverne forsat er villige til at finansiere selskabet. Ledelsen anser derfor selskabets kapitalberedskab for tilstrækkeligt til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for 2016, og årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

Usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold, der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m., kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Indregning og måling af visse aktiver og forpligtelser, herunder måling af handelsværdien på selskabets ejendomme er regnskabsmæssig skøn, som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af disse regnskabsposter kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen forudsættes derfor et hændelsesforløb som afspejler ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

		2014 tkr.
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	9.569.210	9.569
Anskaffelsessum, ultimo	9.569.210	9.569
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.569.210	9.569
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	5.080	5.080

Noter

Langfristede 3 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Gæld til realkreditinstitutter	-56.856	-255.852	6.098.326	5.785.618
Anden gæld	0	0	500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	-56.856	-255.852	6.598.326	6.285.618

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.786 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 9.569 t.kr.

5 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer minimum 5% af anpartskapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Niels Færch, Ågerupvej 47 A, Ågerup, 4000 Roskilde

Marianne Nygaard Færch, Ågerupvej 47 A, Ågerup, 4000 Roskilde