

N. Færch Ejendomme ApS

**Ågerupvej 47 A, Ågerup
4000 Roskilde**

CVR nr. 11 34 52 47

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling den /
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 2016 til 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2016	12
Noter	13-14

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. februar 2017

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 2016 til 31. december 2016, 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 28. februar 2017
Rådgivning & Revision
CVR nr. 2812 6131
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

Revisor:

Rådgivning & Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 2812 6131

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af 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.

Usædvanlige forhold

Årets resultat er væsentligt påvirket af værdireguleringen på den indgåede aftale om renteswap.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Følsomhed ved ændring markedsforhold er nærmere beskrevet i regnskabsnote 1, og der henvises hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 2.381, og et overskud på t.kr. 2.381 efter skat.

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

Selskabets primære drift fortsætter den stabile udvikling, og resultatet før renter udgør t.kr. 3197. 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.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til 10.557 t.kr. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 2069 t.kr.

Dagsværdierne fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendoms beliggenhed og type.

Dagsværdierne er baseret på sammenligning med handelsprisen for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelse, beliggenhed, anvendelsesmuligheder, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Særlige risici

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

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, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver:

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 investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom.

Dagsværdierne er baseret på sammenligning med handelsprisen for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelse, beliggenhed, anvendelsesmuligheder, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme. Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 2016

	Note		2015 tkr.
Bruttoresultat		646.609	549
Værdiregulering af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>2.550.107</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		3.196.716	549
Andre finansielle omkostninger		<u>-815.294</u>	<u>-181</u>
Resultat før skat		2.381.422	368
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.381.422</u>	<u>368</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-192.905	0
Overført resultat		<u>2.574.327</u>	<u>368</u>
I alt disponering		<u>2.381.422</u>	<u>368</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver	Note		2015 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>11.037.817</u>	<u>9.569</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.037.817</u>	<u>9.569</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.037.817</u>	<u>9.569</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	43
Andre tilgodehavender		<u>175.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>175.000</u>	<u>43</u>
Likvide beholdninger		<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.175.000</u>	<u>43</u>
Aktiver i alt		<u>12.212.817</u>	<u>9.612</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver	Note		2015 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		0	193
Overført resultat		-73.871	-2.648
Egenkapital i alt		51.129	-2.330
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	4		
Kreditinstitutter		4.531.344	5.613
Anden gæld		360.500	500
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		4.891.844	6.113
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	4	1.081.500	172
Kreditinstitutter		3.532.801	3.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser		284.761	258
Anden gæld		2.370.782	1.430
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		7.269.844	5.829
Gældsforpligtigelser i alt		12.161.688	11.942
Passiver i alt		12.212.817	9.612
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	125.000	0	-2.648.198
Årets resultat	0	-192.905	2.574.327
	0	-192.905	2.574.327
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	192.905	0
	0	192.905	0
Egenkapital, ultimo	125.000	0	-73.871
Egenkapital, ultimo			51.129

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2012	Regnskabs- året 2013	Regnskabs- året 2014	Regnskabs- året 2015	Regnskabs- året 2016
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>

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Ultimo regnskabsåret har selskabet kortfristede gældsforpligtelser på t.kr. 7.270, hvoraf t.kr. 3.533 vedrører gæld til Jyske Bank, og 2.371 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 2017, og årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere sin egenkapital ved egen indtjening, herunder værdiregulering af selskabets ejendomme og den indgåede rente swap. I den forbindelse er udviklingen i markedsrenten, og markedsprisen på tilsvarende ejendomme, af stor væsentlighed for de økonomiske forhold i selskabet. Det er ledelsens opfattelse, at de tiltag og forudsætninger som er gennemført, sikre den fornødne likviditet til selskabets fremtidige drift, dvs. som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

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 dagsværdier på investerings-ejendomme og hensatte forpligtelse 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.

Følsomheden ved ændring i dagsværdier på ejendomme er belyst i nedenstående tabel: (i 1.000 kr)

Ændring i dagsværdi	Ændring i dagsværdi	Ændring i resultat og egenkapital efter skat
+10%	1.104	861
+5%	552	430
0%	0	0
-5%	-552	-430
-10%	-1.104	-861

Noter

		2015 tkr.		
2 Værdiregulering af materielle og immaterielle anlægsaktiver				
Værdiregulering af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.550.107	0		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	-2.550.107	0		
 3 Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum, primo	9.356.393	9.357		
Afgang i årets løb	-1.081.500	0		
Anskaffelsessum, ultimo	8.274.893	9.357		
Opskrivninger, primo	212.817	212		
Årets opskrivninger	2.550.107	0		
Opskrivninger, ultimo	2.762.924	212		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.037.817	9.569		
 4 Langfristede gældsforpligtigelser				
	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Kreditinstitutter	1.081.500		4.531.344	5.612.844
Anden gæld	0		360.500	360.500
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.081.500	0	4.891.844	5.973.344

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.613 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 11.038 t.kr.