

N. Færch Ejendomme ApS

Ågerupvej 47 A, Ågerup,
4000 Roskilde

CVR nr. 11 34 52 47

Årsrapport for 2017
1. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13. april 2018
Dirigent

Navn: Niels Færch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Noter	13-14

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017.

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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

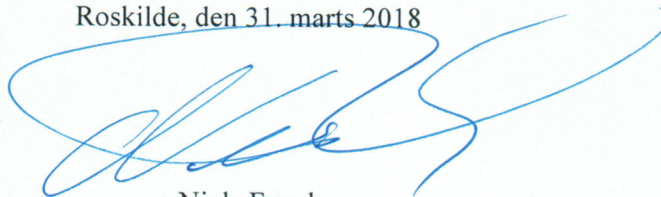
Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. marts 2018

Direktion:



Niels Færch

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i N. Færch Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

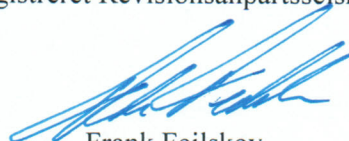
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 31. marts 2018
Rådgivning & Revision ApS
CVR nr. 2812 6131
Registreret Revisionsanpartsselskab



Frank Feilskov
Registreret revisor
mne2673

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 ApS
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 resultatet 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.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til 10.557 t.kr. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 662 t.kr.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 1.194, og et overskud på tkr. 1.194 efter skat.

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

Ledelsen forventer et væsentligt bedre resultat for 2013/2014.

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

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

Regnskabsklasse

Årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Da det er selskabets første regnskabsår indeholder årsrapporten ikke sammenligningstal.

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.

Vareforbrug

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

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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Dog er grunde og bygninger opskrevet til vurderet handelsværdi på statustidspunktet.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

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 nominel 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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2016 tkr.
Bruttoresultat	535.817	647
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	662.183	2.550
Andre finansielle indtægter	409.369	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-413.846</u>	<u>-816</u>
Resultat før skat	1.193.523	2.381
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>1.193.523</u>	<u>2.381</u>
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	0	-193
Overført resultat	<u>1.193.523</u>	<u>2.574</u>
I alt disponering	<u>1.193.523</u>	<u>2.381</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver	Note		2016 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>10.775.000</u>	<u>11.037</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.775.000</u>	<u>11.037</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.775.000</u>	<u>11.037</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>175</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>175</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>1.175</u>
Aktiver i alt		<u>10.775.000</u>	<u>12.212</u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver	Note	2017	2016
		tkr.	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		1.119.652	-74
Egenkapital i alt		1.244.652	51
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	3		
Realkreditinstitutter		4.396.855	4.531
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		4.396.855	4.531
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	114.000	1.081
Kreditinstitutter		1.897.981	3.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser		227.010	285
Anden gæld		2.894.502	2.731
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		5.133.493	7.630
Gældsforpligtigelser i alt		9.530.348	12.161
Passiver i alt		10.775.000	12.212
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	125.000	-73.871
Årets resultat	0	1.193.523
	0	1.193.523
Egenkapital, ultimo	125.000	1.119.652
Egenkapital, ultimo		1.244.652

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2013</u>	<u>Regnskabs- året 2014</u>	<u>Regnskabs- året 2015</u>	<u>Regnskabs- året 2016</u>	<u>Regnskabs- året 2017</u>
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

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 tkr. 5.133, hvoraf tkr. 2.895 vedrører kortfristede gældsforpligtelser til selskabets hovedanpartshaver. Ledelsen har på tidspunktet for regnskabsafslutningen fået tilsagn fra selskabets hovedanpartshaver om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter i det kommende regnskabsår. Det er ledelsens vurdering at opretholdelsen af kreditfaciliteterne dækker selskabets kreditbehov i perioden, og hovedanpartshaveren har i den forbindelse afgivet indeståelseserklæring om tilførsel af den fornødne likviditet til den fortsatte drift.

Det er ledelsens opfattelse, at de tiltag og forudsætninger, som nævnt ovenfor, sikrer 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 regnskabsafslæggelsen. 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)

<u>Ændring i dagsværdi</u>	<u>Ændring i dagsværdi</u>	<u>Ændring i resultat og egenkapital efter skat</u>
+10%	1.078	840
+5%	539	420
0%	0	0
-5%	-539	-420
-10%	-1.078	-840

Noter

		2016 tkr.
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	8.274.893	9.356
Afgang i årets løb	-661.150	-1.081
Anskaffelsessum, ultimo	7.613.743	8.275
Opskrivninger, primo	2.762.924	212
Årets opskrivninger	662.183	2.550
Tilbageførte opskrivninger ved afhændelse	-263.850	0
Opskrivninger, ultimo	3.161.257	2.762
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.775.000	11.037

	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
3 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>114.000</u>	<u>513.000</u>	<u>3.883.855</u>	<u>4.510.855</u>
Realkreditinstitutter	114.000	513.000	3.883.855	4.510.855
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>114.000</u>	<u>513.000</u>	<u>3.883.855</u>	<u>4.510.855</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter, 6.409 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 10.775 tkr.