

**N. Færch Ejendomme ApS**

Ågerupvej 47 A, Ågerup  
4000 Roskilde

CVR nr. 11 34 52 47

**Årsrapport for 2021**  
27. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 2. juni 2022  
Dirigent

Navn: Niels Færch



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2021	12
Noter	13-14

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021.

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

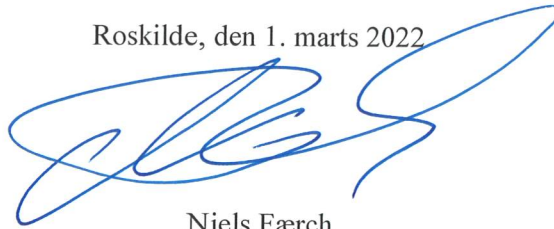
Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. marts 2022

**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 2021 til 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 1. marts 2022  
Rådgivning & Revision ApS  
CVR nr. 28 12 61 31  
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: 31. juli 1994  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Niels Færch, Ågerupvej 47 A, Ågerup, 4000 Roskilde

**Bankforbindelse:**

Jyske Bank

**Revisor:**

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

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### 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 regnskabets note 1, og der henvises hertil.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til t.kr. 11.250. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør t.kr. 165.

Her ud over er der ingen usikkerhed ved indregning eller måling af regnskabsposter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 337, og et overskud på tkr. 268 efter skat.

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

### 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-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 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

### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

### 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 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 gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet N. Færch Holding ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet N. Færch Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 investeringsejendomme opskrevet til vurderet handelsværdi på statustidspunktet.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast del med et afkastkrav på mellem xx og xx %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Den tilsvarende gæld i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsejendomme	20-40 år	20%

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### 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 2021

	Note		2020 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>492.557</b>	<b>489</b>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		165.000	100
Andre finansielle indtægter		30.662	23
Andre finansielle omkostninger		<u>-351.056</u>	<u>-353</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>337.163</b>	<b>259</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-69.494</u>	<u>-89</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>267.669</u></b>	<b><u>170</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for dagsværdi		128.700	0
Overført resultat		<u>138.969</u>	<u>170</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>267.669</u></b>	<b><u>170</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

<b>Aktiver</b>	Note		2020 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>11.250.000</u>	<u>11.085</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.250.000</b></u>	<u><b>11.085</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.250.000</b></u>	<u><b>11.085</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>11.250.000</b></u>	<u><b>11.085</b></u>
<b>Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38</b>	4		

## Balance pr. 31. december 2021

Passiver	Note	2020 tkr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		2.836.280	2.708
Overført resultat		-1.164.369	-1.304
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>1.796.911</u></b>	<b><u>1.529</u></b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		498.177	429
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b><u>498.177</u></b>	<b><u>429</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Realkreditinstitutter	5	3.380.783	3.622
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>3.380.783</u></b>	<b><u>3.622</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	320.000	325
Kreditinstitutter		1.487.913	1.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206.427	233
Anden gæld		3.559.789	3.465
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>5.574.129</u></b>	<b><u>5.505</u></b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b><u>8.954.912</u></b>	<b><u>9.127</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.250.000</u></b>	<b><u>11.085</u></b>
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder</b>			
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2021

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.707.580</b>	<b>0</b>	<b>-1.303.338</b>
Årets resultat	0	0	128.700	138.969
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.700</b>	<b>138.969</b>
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	128.700	-128.700	0
	<b>0</b>	<b>128.700</b>	<b>-128.700</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.836.280</b>	<b>0</b>	<b>-1.164.369</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>				<b><u>1.796.911</u></b>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2017</u>	<u>Regnskabs- året 2018</u>	<u>Regnskabs- året 2019</u>	<u>Regnskabs- året 2020</u>	<u>Regnskabs- året 2021</u>
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

#### Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Ultimo regnskabsåret har selskabet kortfristede gældsforpligtelser på tkr. 5.574, hvoraf tkr. 3.369 vedrører kortfristede gældsforpligtelser til selskabets hovedkapitalejer. Ledelsen har på tidspunktet for regnskabsafslutningen fået tilsagn fra selskabets hovedkapitalejer om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter i det kommende regnskabsår. Det er ledelsens vurdering at opretholdelsen af kreditfaciliteterne dækker selskabets kreditbehov i perioden, således at den fornødne likviditet til selskabets fremtidige drift, dvs. som minimum i 12 måneder fra balancedagen, er sikret.

#### 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.

		2020 tkr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	69.494	89
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>69.494</b>	<b>89</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	7.613.743	7.614
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>7.613.743</b>	<b>7.614</b>
Værdiregulering til dagsværdi, primo	3.471.257	3.371
Årets værdiregulering til dagsværdi	165.000	100
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>3.636.257</b>	<b>3.471</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.250.000</b>	<b>11.085</b>

## Noter

### 4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37 og § 38

	Indregnet værdi pr. 31. december 2021	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi i § 49-3 reserven
Investeringsejendomme, beboelse	11.250.000	165.000	-	128.700
	<b>11.250.000</b>	<b>165.000</b>	<b>0</b>	<b>128.700</b>

Langfristede 5 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	320.000	1.120.000	2.260.783	3.700.783
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>320.000</b>	<b>1.120.000</b>	<b>2.260.783</b>	<b>3.700.783</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for N. Færch Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.701 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 11.250 tkr.