

N. Færch Ejendomme ApS

**Ågerupvej 47 A, Ågerup
4000 Roskilde**

CVR nr. 11 34 52 47

Årsrapport for 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. juli 2020
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 2019 til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13-14

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for N. Færch Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019.

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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

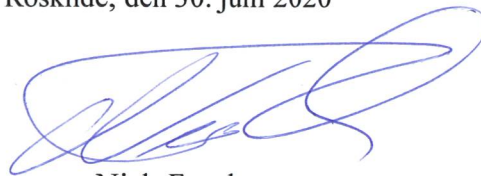
Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. juni 2020

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 2019 til 31. december 2019, 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 30. juni 2020
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

Hovedaktiviteter:

Udlejning af fast ejendom.

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

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 regnskabs note 1, og der henvises hertil.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til t.kr.10.985. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør t.kr. 210.

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. 160, og et overskud på tkr. 137 efter skat.

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

Selskabet har udnyttet den lave rente til at omlægge en væsentlig del af selskabets prioritetsgæld til fastforrentede lån, med negativ rente på -0,5 %, og en løbetid på 10 år. Dette sikrer en stabil lav renteomkostning fremover, men har samtidig belastet årets resultat med ekstraordinære omkostninger til omlægning af lån.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Dagsværdireguleringen af renteswap ske fremadrettet over egenkapitalen, og de løbende betalinger føres over resultatopgørelsen, sådan at periodens renteomkostning svarer til den faste rente i swappen. Tidligere blev dagsværdireguleringen indregnet i resultatopgørelsen.

Ændringen har medført en reklassificering af selskabets egenkapital primo, der ikke påvirket selskabets samlede egenkapital.

- Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens ejendomme nu klassificeres som investeringsejendomme. Ændringen er sket, da virksomheden herved opnår et mere retvisende billede. Ændringen har ikke medført ændring i selskabets egenkapital primo, og årets resultat påvirkes med årets regulering af ejendommene til dagsværdi t.kr. 210
Det anvendte regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investeringsejendomme under aktiver.
- Der er afsat udskudt skat af opskrivningen af investeringsejendommene. Ændringen medfører en ændring i selskabets egenkapital på t.kr. -317

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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

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

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

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.

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 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 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.

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

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 2019

	Note		2018 tkr.
Bruttoresultat		469.213	469
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		210.000	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-519.128</u>	<u>-354</u>
Resultat før skat		160.085	115
Skat af årets resultat	2	<u>-22.604</u>	<u>-46</u>
Årets resultat		<u>137.481</u>	<u>69</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>137.481</u>	<u>69</u>
I alt disponering		<u>137.481</u>	<u>69</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver	Note		2018 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>10.985.000</u>	<u>10.775</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.985.000</u>	<u>10.775</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.985.000</u>	<u>10.775</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.141	8
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.141</u>	<u>16</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.141</u>	<u>16</u>
Aktiver i alt		<u>10.990.141</u>	<u>10.791</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver	Note	2019	2018
		tkr.	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		2.511.980	2.466
Overført resultat		-1.422.435	-1.456
Egenkapital i alt		<u>1.214.545</u>	<u>1.135</u>
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		339.885	317
Hensatte forpligtigelser i alt		<u>339.885</u>	<u>317</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Realkreditinstitutter	4	3.965.153	4.237
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>3.965.153</u>	<u>4.237</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	4	317.000	120
Kreditinstitutter		1.814.126	1.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		238.026	216
Anden gæld		3.101.406	2.991
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>5.470.558</u>	<u>5.102</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>9.435.711</u>	<u>9.339</u>
Passiver i alt		<u>10.990.141</u>	<u>10.791</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	1		
	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	2.465.780	-1.456.161
Årets opskrivning	0	46.200	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-103.755
Årets resultat	0	0	137.481
	0	46.200	33.726
Egenkapital, ultimo	125.000	2.511.980	-1.422.435
Egenkapital, ultimo			1.214.545

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2015	Regnskabs- året 2016	Regnskabs- året 2017	Regnskabs- året 2018	Regnskabs- året 2019
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

Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Ultimo regnskabsåret har selskabet kortfristede gældsforpligtelser på tkr. 5.471, hvoraf tkr. 2.807 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 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 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)

	<u>Ændring i dagsværdi</u>	<u>Ændring i dagsværdi</u>	<u>Ændring i resultat og egenkapital efter skat</u>
	+10%	1.099	857
	+5%	549	428
	0%	0	0
	-5%	-549	-428
	-10%	-1.099	-857

Noter

		2018 tkr.		
2 Skat af årets resultat				
Regulering af udskudt skat	22.604	46		
Skat af årets resultat i alt	22.604	46		
 3 Investeringsejendomme				
Anskaffelsessum, primo	7.613.743	7.613		
Anskaffelsessum, ultimo	7.613.743	7.613		
Værdiregulering til dagsværdi, primo	3.161.257	2.949		
Årets værdiregulering til dagsværdi	210.000	213		
Af-/nedskrivninger, ultimo	3.371.257	3.162		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.985.000	10.775		
 4 Langfristede gældsforpligtigelser				
	Afdrag næste år ca.	Forfald år 2 - 5 ca.	Restgæld efter 5 år ca.	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	317.000	1.426.500	2.538.653	4.282.153
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	317.000	1.426.500	2.538.653	4.282.153

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.282 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 10.985 t.kr.