

# VAC Revision ApS

Registrerede Revisorer

Linde Alle 1, 1 • 2750 Ballerup • Tlf: 44 66 26 22



## Niels Jensen, Faarvang A/S

(CVR nr. 22 60 89 16)

Sagasvej 6, 1. tv., 1861 Frederiksberg C

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

(65. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. juni 2019.

Dirigent

  
Ole Lindstrøm

Erhvervsstyrelsen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 2018 .....	10
Balance pr. 31. december 2018 .....	11
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

**Selskab**

Niels Jensen, Faarvang A/S  
Sagasvej 6, 1. tv.  
1861 Frederiksberg C  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

**CVR-nummer**

22 60 89 16

**Bestyrelse**

Ole Lindstrøm  
Bente Birch Lindstrøm  
Claus Birch Lindstrøm  
Anne Birch Lindstrøm

**Direktion**

Ole Lindstrøm

**Kapitalejere**

Boet efter Janni Mary Zani  
Bente Birch Lindstrøm  
Ole Lindstrøm

**Revisor**

VAC Revision ApS  
Linde Allé 1, 1.  
2750 Ballerup

**Pengeinstitut**

Handelsbanken A/S  
Solbjergvej 10  
2000 Frederiksberg

## Ledelsespåtegning

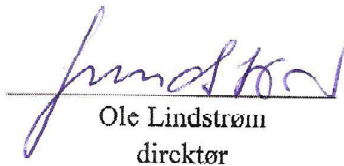
Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og
- at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.
- at årsregnskabet er ledelsens ansvar.
- at ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.
- at betingelserne for at undlade revision for indeværende år er opfyldt.

Frederiksberg, den 24. juni 2019.


### Direktion

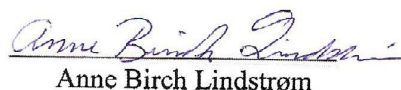
  
Ole Lindstrøm  
direktør

### Bestyrelse

  
Ole Lindstrøm

  
Bente Birch Lindstrøm

  
Claus Birch Lindstrøm

  
Anne Birch Lindstrøm

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Niels Jensen, Faarvang A/S.

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Jensen, Faarvang A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 og gældende lovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske 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.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er årsregnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, og kan således være uegnet til andet formål.

Ballerup, den 24. juni 2019.

### VAC Revision ApS

Registreret revisionsanpartsselskab  
(CVR nr. 16 51 60 82)



Kenn Andersen  
Registreret revisor  
(mne12420)

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning, hvilket også har været hovedaktiviteten i regnskabsåret.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitet i forhold til tidligere år.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende. Årets overskud blev på kr. 85.421.

### Usædvanlige forhold vedrørende regnskabsåret

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder vedrørende indregning og måling.

### Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer resultatet i det kommende regnskabsår vil være tilfredsstillende.

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Boet efter Janni Mary Zani

Bente Birch Lindstrøm

Ole Lindstrøm

### Resultatanvendelse

Forslag til anvendelse af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens, og eventuelle standards krav. Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C, og er aflagt i danske kroner. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven §32, foretaget en sammendragning af flere regnskabsposter i resultatopgørelsen til regnskabsposten bruttofortjeneste.

Årsrapporten er udarbejdet med et generelt formål. Der er ikke begrænsninger i distributionen af årsrapporten.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bilag 2, skema 3 (artsopdelt) resultatopgørelse.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Afskrivninger

Afskrivninger er baseret på lineære driftsøkonomiske afskrivninger beregnet på grundlag af aktivernes forventede brugstid. Afskrivningerne beregnes under hensyntagen til en eventuel restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der anvendes følgende åremål for afskrivninger:

Grunde og bygninger .....	Afskrives ikke
Driftsmateriel og inventar .....	5 år

Mindre aktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig omkostningsførelse af småaktiver.

Ved salg eller udrangering af materielle eller immaterielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester over resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og realiserede tab omkostningsføres over resultatopgørelsen under andre driftsudgifter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt a'contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudt skat er hensat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### Balancen

Balancen er opstillet efter årsregnskabslovens bilag 2, skema 1 (balance i kontoform), dog med den ændring, at gældsforpligtelser er opdelt i kort- og langfristede gældsforpligtelser, idet denne opdeling giver et mere retvisende billede af virksomhedens likviditets- og finansieringsforhold.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Investeringsejendomme er indregnet til kostpris og måles til dagsværdi. Dagsværdi baseres som udgangspunkt på handelspriser for gennemførte handler for sammenlignelige ejendomme og eventuelle oplysninger fra eksterne vurderingsmænd.

Hvor det ikke er muligt at foretage måling efter gennemførte handler eller vurderinger kan der foretages måling efter afkastbaseret model.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Opskrivninger**

Opskrivninger af aktiver indregnes direkte på egenkapitalen, i det omfang opskrivningen ikke har effekt for hensatte forpligtelser, herunder hensættelser til udskudt skat.

### **Udbytte**

Ledelsens forslag til udbytte vises i overskudsdisponeringen, som er anført i sammenhæng med resultatopgørelsen. Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, indregnes udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)**

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gælden indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

2017	Noter	
310.419	<b>Bruttofortjeneste</b>	140.049
0	Af- og nedskrivninger .....	0
0	Nedskrivning af omsætningsaktiver .....	0
310.419	<b>Resultat før finansielle poster</b>	140.049
0	Finansielle indtægter .....	165
-21.606	Finansielle omkostninger .....	-16.272
288.813	<b>Resultat før skat</b>	123.942
-64.736	Skat af årets resultat .....	-38.521
<u>224.077</u>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>85.421</u>

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte .....	0
Overført resultat .....	85.421
Resultatdisponering i alt .....	<u>85.421</u>

## Balance pr. 31. december 2018

### Aktiver

2017		Noter	
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
9.300.000	Grunde og bygninger .....	3	9.300.000
<u>9.300.000</u>	Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>9.300.000</u>
<u>9.300.000</u>	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.300.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<u>Tilgodehavender</u>		
0	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0
<u>0</u>	Periodeafgrænsningsposter .....		<u>0</u>
<u>0</u>	Tilgodehavender i alt .....		<u>0</u>
<u>99.567</u>	Likvide beholdninger i alt .....		<u>81.118</u>
<u>99.567</u>	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>81.118</u>
<u>9.399.567</u>	<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>9.381.118</u>

## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

2017		Noter	
	<b>Egenkapital</b>		
500.000	Virksomhedskapital .....		500.000
5.048.119	Reserve for opskrivninger .....		5.048.119
100.000	Øvrige reserver .....		0
1.524.060	Overført resultat .....		1.609.481
<u>7.172.179</u>	<b>Egenkapital i alt</b>	4	<u>7.157.600</u>
	<b>Forpligtelser</b>		
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
1.544.026	Hensættelse til udskudt skat .....		1.544.026
2.683	Andre hensatte forpligtelser .....		50.959
<u>1.546.709</u>	Hensatte forpligtelser i alt .....		<u>1.594.985</u>
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
436.714	Kreditinstitutter i øvrigt .....	5	414.905
<u>436.714</u>	Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>414.905</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
21.062	Kreditinstitutter i øvrigt .....	5	21.809
0	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0
42.736	Selskabsskat .....		14.521
180.167	Anden gæld .....		177.298
<u>243.965</u>	Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>213.628</u>
<u>2.227.388</u>	<b>Forpligtelser i alt</b>		<u>2.223.518</u>
<u>9.399.567</u>	<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>9.381.118</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. .... 6

Pantsætninger/sikkerhedsstillelser ..... 7

Nærtstående parter, ejerforhold m.v. .... 8

## Noter

<b>2017</b>	<b>1. Af- og nedskrivninger</b>	
0	Bygninger .....	0
<u>0</u>		<u>0</u>
	<b>2. Skat af årets resultat</b>	
64.736	Aktuel skat .....	38.521
0	Selskabsskat tidligere år .....	0
0	Ændring af udskudt skat .....	0
<u>64.736</u>		<u>38.521</u>
	<b>3. Anlægsaktiver</b>	
		<b>Grunde og bygninger</b>
	Anskaffelsessum primo .....	2.497.309
	Tilgang .....	0
	Afgang, afhændede aktiver .....	0
	Anskaffelsessum ultimo.....	<u>2.497.309</u>
	Op-/nedskrivninger primo .....	6.802.691
	Op-/nedskrivninger .....	0
	Op-/nedskrivninger ultimo .....	<u>6.802.691</u>
	Afskrivninger primo.....	0
	Afskrivninger, afhændede aktiver.....	0
	Afskrivninger.....	0
	Afskrivninger ultimo .....	<u>0</u>
	<b>Bogført værdi</b>	<b><u>9.300.000</u></b>
	Offentlig ejendomsværdi pr. 1/10-2018 kr. 13.500.000.	

## Noter (fortsat)

<b>2017</b>	<b>4. Egenkapital</b>	
	<b>Virksomhedskapital</b>	
500.000	Saldo primo .....	500.000
<u>500.000</u>		<u>500.000</u>
	Virksomhedskapitalen består af:	
	2 aktier á kr. 50.000	
	2 aktier á kr. 24.000	
	20 aktier á kr. 10.000	
	28 aktier á kr. 5.000	
	8 aktier á kr. 1.000	
	8 aktier á kr. 500	
	<b>Reserve for opskrivninger</b>	
5.048.119	Saldo primo .....	5.048.119
<u>0</u>	Tilbageførsel af opskrivning .....	<u>0</u>
<u>5.048.119</u>		<u>5.048.119</u>
	<b>Øvrige reserver</b>	
100.000	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0
<u>100.000</u>		<u>0</u>
	<b>Overført resultat</b>	
1.399.983	Saldo primo .....	1.524.060
224.077	Henlæggelse for året .....	85.421
<u>-100.000</u>	Udlodning udbytte .....	<u>0</u>
<u>1.524.060</u>		<u>1.609.481</u>
<u>7.172.179</u>	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.157.600</u>

## Noter (fortsat)

<b>2017</b>	<b>5. Kreditinstitutter i øvrigt</b>	
457.776	Grundejernes Investeringsfond .....	436.714
-21.062	Heraf forfalder næste år .....	-21.809
<hr/>		<hr/>
<b>436.714</b>		<b>414.905</b>
<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

Heraf forfalder kr. 414.904 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.  
Skattemæssig kursværdi pr. 31. december 2018 kr. 436.714.

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

Virksomheden yder normal garanti vedrørende det udførte arbejde.

Der hensættes ikke til garantiforpligtelse pr. statustidspunkt.

### 7. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke udlejer indvendig vedligeholdelse vedrørende lejemål.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, er der stillet sikkerhed i ejendommen med bogført værdi kr. 9.300.000.  
Der er udstedt 2 stk. pantebreve på kr. 187.955, der er i ejers forvaring.

Herudover er der ikke stillet sikkerhed eller foretaget pantsætning af nogen art.

### 8. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse:

Bente Lindstrøm og boet efter Janni Mary Zani, der er hoved-  
anpartshavere.

#### Ejerforhold:

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets virksomheds-  
kapital:

Bente Lindstrøm, Sagasvej 6, 1861 Frederiksberg C.

Boet efter Janni Mary Zani, Sagasvej 6, 1861 Frederiksberg C.

#### Nærtstående parter, der har været transaktioner med:

Der har i regnskabsåret været udlejning af lejligheder til kapitalejerne.

Herudover har der været udlejning til familie.

Udlejningerne har været foretaget på markedsmæssige vilkår.