

# VAC Revision ApS

Registrerede Revisorer

Centrumgaden 3.2 • 2750 Ballerup • Tlf. 44 66 26 22 • Fax 44 66 26 59



## Niels Jensen, Faarvang A/S

(CVR nr. 22 60 89 16)

Sagasvej 6, 1. tv., 1861 Frederiksberg C

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

(63. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. maj 2017.

Dirigent

  
Ole Lindstrøm

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab og skattemæssige specifikationer .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse 2016 .....	9
Balance pr. 31. december 2016 .....	10
Noter .....	12

## 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  
Janni Mary Zani

**Direktion**

Ole Lindstrøm

**Kapitalejere**

Janni Mary Zani  
Bente Birch Lindstrøm

**Revisor**

VAC Revision ApS  
Centrumgaden 3, 2.  
2750 Ballerup

**Pengeinstitut**

Handelsbanken A/S  
Solbjergvej 10  
2000 Frederiksberg

## Ledespåtegning

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 betingelserne for at undlade revision for indeværende år er opfyldt.

Frederiksberg, den 17. maj 2017.

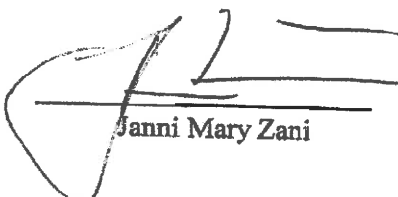
### Direktion

  
Ole Lindstrøm  
direktør

### Bestyrelse

  
Ole Lindstrøm

  
Bente Birch Lindstrøm

  
Janni Mary Zani

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab og skattemæssige specifikationer

Til den daglige ledelse i Niels Jensen, Faarvang A/S.

Vi har opstillet årsregnskabet og skattemæssige specifikationer for Niels Jensen, Faarvang A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Skattemæssige specifikationer omfatter opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende noter og specifikationer.

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 og skattemæssige specifikationer 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 og skattemæssige specifikationer 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 og skattemæssige specifikationer. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet og skattemæssige specifikationer er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og gældende skattelovgivning.

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

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab og skattemæssige specifikationer (fortsat)**

Ballerup, den 17. maj 2017.

**VAC Revision ApS**  
Registreret revisionsanpartsselskab  
(CVR nr. 16 51 60 82)

Kenn Andersen  
Registreret revisor

# 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. 234.668.

## 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:

Janni Mary Zani

Bente Birch 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 og de skattemæssige specifikationer er opstillet i henhold til gældende skattelovgivning.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

### Resultatopgørelsen

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

### Indtægtskriterium

Som indtægtskriterium anvendes forfaldstidspunktet for huslejeindtægten.

### 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 omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat (fortsat)

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

Udskudte skatteaktiver indregnes ikke.

### 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.

### 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.

### 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.

### Gæld til kreditinstitutter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

2015		Noter	
554.949	Nettoomsætning .....	1	562.088
-198.689	Eksterne omkostninger .....	2	-252.250
<u>356.260</u>	<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>309.838</u>
0	Personaleomkostninger .....		0
0	Af- og nedskrivninger .....	3	0
0	Nedskrivning af omsætningsaktiver .....		0
<u>356.260</u>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>309.838</u>
0	Finansielle indtægter .....	4	0
-44.816	Finansielle omkostninger .....	5	-27.550
<u>311.444</u>	<b>Resultat før skat</b>		<u>282.288</u>
<u>45.087</u>	Skat af årets resultat .....	6	<u>-47.620</u>
<u><u>356.531</u></u>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>234.668</u></u>

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte .....	100.000
Overført resultat .....	134.668
Resultatdisponering i alt .....	<u>234.668</u>

## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

2015		Noter	
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
9.300.000	Grunde og bygninger .....	7	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
0	Periodeafgrænsningsposter .....		0
<u>0</u>	Tilgodehavender i alt .....		<u>0</u>
<u>37.988</u>	Likvide beholdninger i alt .....		<u>51.283</u>
<u>37.988</u>	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>51.283</u>
<u>9.337.988</u>	<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>9.351.283</u>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

2015		Noter	
	<b>Egenkapital</b>		
500.000	Virksomhedskapital .....		500.000
5.048.119	Reserve for opskrivninger .....		5.048.119
80.000	Øvrige reserver .....		100.000
1.265.315	Overført resultat .....		1.399.983
<u>6.893.434</u>	<b>Egenkapital i alt</b>	8	<u>7.048.102</u>
	<b>Forpligtelser</b>		
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
1.544.026	Hensættelse til udskudt skat .....	9	1.544.026
0	Andre hensatte forpligtelser .....	10	0
<u>1.544.026</u>	Hensatte forpligtelser i alt .....		<u>1.544.026</u>
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
77.794	Gæld til realkreditinstitutter .....	11	0
622.981	Kreditinstitutter i øvrigt .....	12	607.776
<u>700.775</u>	Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>607.776</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
6.563	Gæld til realkreditinstitutter .....	11	0
14.683	Kreditinstitutter i øvrigt .....	12	15.204
0	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0
60.189	Selskabsskat .....		18.138
118.318	Anden gæld .....	13	118.037
<u>199.753</u>	Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>151.379</u>
<u>2.444.554</u>	<b>Forpligtelser i alt</b>		<u>2.303.181</u>
<u>9.337.988</u>	<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>9.351.283</u>
	Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. ....	14	
	Pantsætninger/sikkerhedsstillelser .....	15	
	Nærtstående parter, ejerforhold m.v. ....	16	

## Noter

<b>2015</b>	<b>1. Nettoomsætning</b>	
554.949	Udlejningsindtægter .....	562.088
554.949		<b>562.088</b>
	<b>2. Eksterne omkostninger</b>	
	<u>Ejendomsdrift:</u>	
72.597	Ejendomsskatter .....	74.197
27.750	El, vand og varme .....	25.096
10.133	Forsikringer .....	8.820
5.332	Varmeregnskab m.m. ....	17.479
115.812		125.592
	<u>Vedligeholdelse (Grundejernes Investeringsfond):</u>	
3.384	El .....	1.372
9.768	Diverse udvendig .....	3.200
0	Snedker .....	4.800
11.072	VVS .....	50.328
24.224		59.700
0	Forbedringer .....	0
0	Hensat til senere vedligeholdelse .....	0
24.224		59.700
	<u>Andre eksterne omkostninger:</u>	
6.062	Administrationsassistance .....	14.982
2.389	Huslejevarsling .....	3.874
0	Kontorartikler .....	314
5.999	Nyanskaffelser .....	2.533
1.853	Porto og gebyrer .....	2.216
24.100	Renholdelse .....	25.500
0	Repræsentation .....	289
18.250	Revisor .....	17.250
58.653		66.958
198.689	Eksterne omkostninger i alt.....	<b>252.250</b>

## Noter (fortsat)

<b>2015</b>	<b>3. Af- og nedskrivninger</b>	
0	Bygninger .....	0
0	Driftsmidler og inventar .....	0
	<hr/>	<hr/>
0		0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	<b>4. Finansielle indtægter</b>	
0	Renteindtægter, pengeinstitutter .....	0
0	Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond .....	0
	<hr/>	<hr/>
0		0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	<b>5. Finansielle omkostninger</b>	
73	Renteudgifter, pengeinstitutter .....	41
38.607	Renteudgifter, realkreditinstitutter .....	25.068
6.136	Kursregulering, realkreditinstitutter .....	2.441
	<hr/>	<hr/>
44.816		27.550
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	<b>6. Skat af årets resultat</b>	
60.189	Aktuel skat .....	48.138
-1	Selskabsskat tidligere år .....	-518
-105.275	Ændring af udskudt skat .....	0
	<hr/>	<hr/>
-45.087		47.620
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Noter (fortsat)

### 7. Anlægsaktiver

	<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. 1/10-2016 kr. 13.100.000.

### 2015 8. Egenkapital

#### Virksomhedskapital

<u>500.000</u>	Saldo primo .....	<u>500.000</u>
<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

#### Reserve for opskrivninger

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>

## Noter (fortsat)

<b>2015</b>	<b>8. Egenkapital (fortsat)</b>		
	<b>Øvrige reserver</b>		
<u>80.000</u>	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....		<u>100.000</u>
<u>80.000</u>			<u>100.000</u>
	<b>Overført resultat</b>		
988.784	Saldo primo .....		1.265.315
356.531	Henlæggelse for året .....		234.668
<u>-80.000</u>	Udlodning udbytte .....		<u>-100.000</u>
<u>1.265.315</u>			<u>1.399.983</u>
<u>6.893.434</u>	<b>Egenkapital i alt</b>		<u>7.048.102</u>
	 <b>9. Hensættelse til udskudt skat</b>		
	<u>Grundlag:</u>	+	-
	<u>Bygninger:</u>		
	Regnskabsmæssig værdi .....	9.300.000	
	Skattemæssig værdi .....		2.281.709
	Underskudssaldo .....		<u>0</u>
	<b><u>I alt, netto</u></b>	<u>7.018.291</u>	
	<b><u>Udskudt skat, 22%</u></b>		<u>1.544.026</u>
	 <b>10. Andre hensatte forpligtelser</b>		
	<b>Hensættelse til senere vedligeholdelse, G. I.</b>		
0	Saldo primo .....		0
0	Indbetaling .....		0
0	Tilgang i året .....		0
0	Renter indestående Grundejernes Investeringsfond ...		0
<u>0</u>	Frigivet til forbedringer .....		<u>0</u>
<u>0</u>			<u>0</u>
<u>0</u>	Heraf overført til kortfristet gæld .....		<u>0</u>
<u>0</u>			<u>0</u>



## Noter (fortsat)

<b>2015</b>	<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>	
84.357	Realkredit Danmark .....	0
-6.563	Heraf forfalder næste år .....	0
<u>77.794</u>		<u>0</u>

Heraf forfalder kr. 0 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.  
Skattemæssig kursværdi pr. 31. december 2016 kr. 0.

	<b>12. Kreditinstitutter i øvrigt</b>	
637.664	Grundejernes Investeringsfond .....	622.980
-14.683	Heraf forfalder næste år .....	-15.204
<u>622.981</u>		<u>607.776</u>

Heraf forfalder kr. 541.374 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.  
Skattemæssig kursværdi pr. 31. december 2016 kr. 622.980.

	<b>13. Anden gæld</b>	
19.486	Deposita lejemål .....	19.486
70.239	Forudbetalt leje .....	71.797
7.743	Varmeregnskab .....	8.129
20.850	Øvrige .....	18.625
<u>118.318</u>		<u>118.037</u>

**14. Kontraktlige forpligtelser og eventalforpligtelser m.v.**  
Virksomheden yder normal garanti vedrørende det udførte arbejde.  
Der hensættes ikke til garantiforpligtelse pr. statustidspunkt.

## Noter (fortsat)

### 15. 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.

### 16. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse:

Bente Lindstrøm og Janni Mary Zani, der er hovedanpartshavere.

#### Ejerforhold:

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

Bente Lindstrøm, Sagasvej 6, 1861 Frederiksberg C.

Janni Mary Zani, Sagasvej 6, 1861 Fredriksberg 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.

## Noter (fortsat)

### Skattemæssige specifikationer

<b>Selskabsskat</b>	+	-
<u>Grundlag:</u>		
Årets resultat .....	234.668	-
<u>Note:</u>		
Andel husleje indbetales til Grundejernes Investeringsfond .....		66.330
2 Hensat til senere vedligeholdelse .....	0	
2 Repræsentation, 75%.....	217	
3 Afskrivninger, bygninger .....	0	
Skattemæssig afskrivning, bygninger .....		0
6 Selskabsskat .....	48.138	
6 Selskabsskat tidligere år .....		518
6 Regulering udskudt skat .....		0
Nedskrivning af omsætningsaktiver.....		0
	216.175	
Anvendt underskud tidligere år .....	0	
	<b>216.175</b>	
	<b>216.175</b>	
		<b>47.542</b>
		<b>47.542</b>
Indkomstskat, 22% jfr.beregnet.....		47.542
Frivillig betaling marts 2016 .....		0
Frivillig betaling november 2016 .....		-30.000
		17.542
% tillæg.....		596
		<b>18.138</b>
	<b>Beregnet retsskat</b>	<b>18.138</b>