



Niels Jensen, Faarvang A/S

(CVR nr. 22 60 89 16)

Sagasvej 6, 1. tv., 1861 Frederiksberg C

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

(62. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. maj 2016.

Dirigent



Ole Lindstrøm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab og skattemæssige specifikationer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	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

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 betingelserne for at undlade revision for indeværende år er opfyldt.

Frederiksberg, den 20. maj 2016.

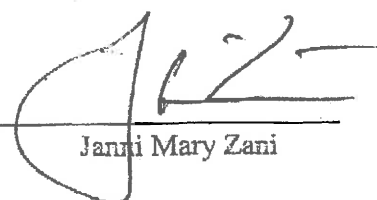
Direktion


Ole Lindstrøm
direktør

Bestyrelse


Ole Lindstrøm


Bente Birch Lindstrøm


Janri 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 2015 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 20. maj 2016.

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. 356.531.

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 nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

2014		Noter	
540.336	Nettoomsætning	1	554.949
-266.410	Eksterne omkostninger	2	-198.689
<u>273.926</u>	Bruttofortjeneste		<u>356.260</u>
0	Personaleomkostninger		0
0	Af- og nedskrivninger	3	0
0	Nedskrivning af omsætningsaktiver		0
<u>273.926</u>	Resultat før finansielle poster		<u>356.260</u>
0	Finansielle indtægter	4	0
-49.874	Finansielle omkostninger	5	-44.816
<u>224.052</u>	Resultat før skat		<u>311.444</u>
<u>29.513</u>	Skat af årets resultat	6	<u>45.087</u>
<u><u>253.565</u></u>	ÅRETS RESULTAT		<u><u>356.531</u></u>

Der foreslås fordelt således:

Udlodning af udbytte	80.000
Overført resultat	<u>276.531</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>356.531</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

2014		Noter
	Anlægsaktiver	
<u>0</u>	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>	
9.300.000	Grunde og bygninger	7 <u>9.300.000</u>
<u>9.300.000</u>	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.300.000</u>
	<u>Finansielle anlægsaktiver</u>	
<u>0</u>	Andre tilgodehavender	<u>0</u>
<u>0</u>	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>
<u>9.300.000</u>	Anlægsaktiver i alt	<u>9.300.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	<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>66.511</u>	Likvide beholdninger i alt	<u>37.988</u>
<u>66.511</u>	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.988</u>
<u><u>9.366.511</u></u>	AKTIVER I ALT	<u><u>9.337.988</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

2014		Noter	
	Egenkapital		
500.000	Virksomhedskapital		500.000
5.048.119	Reserve for opskrivninger		5.048.119
80.000	Øvrige reserver		80.000
988.784	Overført resultat		1.265.315
<u>6.616.903</u>	Egenkapital i alt	8	<u>6.893.434</u>
	Forpligtelser		
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
1.649.301	Hensættelse til udskudt skat	9	1.544.026
0	Andre hensatte forpligtelser	10	0
<u>1.649.301</u>	Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.544.026</u>
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
271.280	Gæld til realkreditinstitutter	11	77.794
637.663	Kreditinstitutter i øvrigt	12	622.981
<u>908.943</u>	Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>700.775</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
20.155	Gæld til realkreditinstitutter	11	6.563
14.181	Kreditinstitutter i øvrigt	12	14.683
0	Leverandører af varer og tjenesteydelser		0
40.670	Selskabsskat		60.189
116.358	Anden gæld	13	118.318
<u>191.364</u>	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>199.753</u>
<u>2.749.608</u>	Forpligtelser i alt		<u>2.444.554</u>
<u>9.366.511</u>	PASSIVER I ALT		<u>9.337.988</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. 14

Pantsætninger/sikkerhedsstillelser 15

Nærtstående parter, ejerforhold m.v. 16

Noter

2014	1. Nettoomsætning	
540.336	Udlejningsindtægter	554.949
540.336		554.949
	2. Eksterne omkostninger	
	<u>Ejendomsdrift:</u>	
70.183	Ejendomsskatter	72.597
25.371	El, vand og varme	27.750
10.120	Forsikringer	10.133
5.224	Varmeregnskab	5.332
110.898		115.812
	<u>Vedligeholdelse (Grundejernes Investeringsfond):</u>	
0	El	3.384
17.685	Diverse udvendig	9.768
80.507	VVS	11.072
98.192		24.224
0	Forbedringer	0
0	Hensat til senere vedligeholdelse	0
98.192		24.224
	<u>Andre eksterne omkostninger:</u>	
6.551	Administrationsassistance	6.062
4.551	Huslejevarsling	2.389
291	Kontorartikler	0
4.568	Nyanskaffelser	5.999
1.659	Porto og gebyrer	1.853
25.200	Renholdelse	24.100
0	Repræsentation	0
14.500	Revisor	18.250
57.320		58.653
266.410	Eksterne omkostninger i alt.....	198.689

Noter (fortsat)

2014	3. Af- og nedskrivninger	
0	Bygninger	0
0	Driftsmidler og inventar	0
<u>0</u>		<u>0</u>
<u>0</u>		<u>0</u>
	4. Finansielle indtægter	
0	Renteindtægter, pengeinstitutter	0
0	Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0
<u>0</u>		<u>0</u>
<u>0</u>		<u>0</u>
	5. Finansielle omkostninger	
11	Renteudgifter, pengeinstitutter	73
42.839	Renteudgifter, realkreditinstitutter	38.607
7.024	Kursregulering, realkreditinstitutter	6.136
<u>49.874</u>		<u>44.816</u>
<u>49.874</u>		<u>44.816</u>
	6. Skat af årets resultat	
40.670	Aktuel skat	60.189
0	Selskabsskat tidligere år	-1
-70.183	Ændring af udskudt skat	-105.275
<u>-29.513</u>		<u>-45.087</u>
<u>-29.513</u>		<u>-45.087</u>

Noter (fortsat)

7. Anlægsaktiver	Grunde og bygninger
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>
Bogført værdi	<u>9.300.000</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1/10-2015 kr. 13.100.000.	
2014 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
0 Tilbageførsel af opskrivning	0
<u>5.048.119</u>	<u>5.048.119</u>

Noter (fortsat)

2014	8. Egenkapital (fortsat)		
	Øvrige reserver		
<u>80.000</u>	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....		<u>80.000</u>
<u>80.000</u>			<u>80.000</u>
	Overført resultat		
815.219	Saldo primo		988.784
253.565	Henlæggelse for året		356.531
<u>-80.000</u>	Udlodning udbytte		<u>-80.000</u>
<u>988.784</u>			<u>1.265.315</u>
<u>6.616.903</u>	Egenkapital i alt		<u>6.893.434</u>
	 9. Hensættelse til udskudt skat		
	<u>Grundlag:</u>	+	-
	<u>Bygninger:</u>		
	Regnskabsmæssig værdi	9.300.000	
	Skattemæssig værdi		2.281.709
	Underskudssaldo		<u>0</u>
	<u>I alt, netto</u>	<u>7.018.291</u>	
	<u>Udskudt skat, 22%</u>		<u>1.544.026</u>
	 10. Andre hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til senere vedligeholdelse, G. I.		
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>
0			0
<u>0</u>	Heraf overført til kortfristet gæld		<u>0</u>
<u>0</u>			<u>0</u>

Noter (fortsat)

2014	11. Gæld til realkreditinstitutter	
291.435	Realkredit Danmark	84.357
-20.155	Heraf forfalder næste år	-6.563
<u>271.280</u>		<u>77.794</u>

Heraf forfalder kr. 48.287 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.
Skattemæssig kursværdi pr. 31. december 2015 kr. 87.015.

	12. Kreditinstitutter i øvrigt	
651.844	Grundejernes Investeringsfond	637.664
-14.181	Heraf forfalder næste år	-14.683
<u>637.663</u>		<u>622.981</u>

Heraf forfalder kr. 558.852 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.
Skattemæssig kursværdi pr. 31. december 2015 kr. 637.664.

	13. Anden gæld	
19.486	Deposita lejemål	19.486
74.535	Forudbetalt leje	70.239
3.639	Varmeregnskab	7.743
18.698	Øvrige	20.850
<u>116.358</u>		<u>118.318</u>

14. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser 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

Selskabsskat

Grundlag:

Årets resultat +
356.531

Note:

Andel husleje indbetales til Grundejernes

Investeringsfond -
66.330

2 Hensat til senere vedligeholdelse 0

2 Repræsentation, 75%..... 0

3 Afskrivninger, bygninger 0

Skattemæssig afskrivning, bygninger 0

6 Selskabsskat 60.189

6 Selskabsskat tidligere år 1

6 Regulering udskudt skat 105.275

Nedskrivning af omsætningsaktiver..... 0

..... 245.114

Anvendt underskud tidligere år 0

Indkomst til beskatning

245.114

Selskabsskat 23,5% (afrundet)

57.598

Indkomstskat, 23,5% jfr.beregnet..... 57.598

Frivillig betaling marts 2015 0

Frivillig betaling november 2015 0

..... 57.598

% tillæg..... 2.591

Beregnet retsskat

60.189