

Niels Jensen, Faarvang A/S

(CVR nr. 22 60 89 16)

Sagasvej 6, 1. tv., 1861 Frederiksberg C

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

(66. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. august 2020.

Dirigent

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bente Birch', written over a horizontal line.

Bente Birch

Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019..... | 10 |
| Balance pr. 31. december 2019..... | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

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
Claus Birch Lindstrøm
Anne Birch Lindstrøm

Direktion

Ole Lindstrøm

Kapitalejere

Bente Birch
Ole Lindstrøm

Revisor

VAC Revision ApS
Linde Allé 1, 1.
2750 Ballerup

Pengeinstitut

Handelsbanken A/S
Solbjergvej 10
2000 Frederiksberg

Ledespåtegning

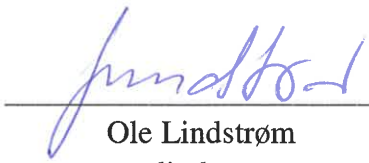
Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Niels Jensen, Faarvang A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

- at det interne regnskab er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og
- at det interne regnskab giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.
- at det interne regnskab 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 26. august 2020.

Direktion



Ole Lindstrøm
direktør

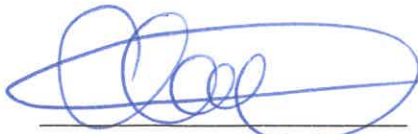
Bestyrelse



Ole Lindstrøm



Bente Birch



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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 26. august 2020.

VAC Revision ApS

Registreret revisionsanpartsselskab
(CVR nr. 16 51 60 82)

Kenn Andersen
Registreret revisor
(mne12420)

VAC

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 aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende. Årets overskud blev på kr. 158.192.

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

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indledt forhandlinger omkring salg af selskabets ejendom.

Herudover er der 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:

Bente Birch

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.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Det medfører, at der nu ikke længere er en note om egenkapitalen.

Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

Tilpasningen i anvendt regnskabspraksis har ikke medført beløbsmæssige ændringer af resultat, aktiver, passiver eller egenkapital, hverken for tidligere eller indeværende år.

Herudover er der ikke sket ændringer i anvendt regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat (fortsat)

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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 nettorealisation sværdi.

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.

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 der er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

| 2018 | | Noter | |
|---------------|---|-------|-----------------------|
| 140.049 | Bruttofortjeneste | | 235.321 |
| 0 | Af- og nedskrivninger | 1 | 0 |
| 0 | Nedskrivning af omsætningsaktiver | | <u>0</u> |
| 140.049 | Resultat før finansielle poster | | 235.321 |
| 0 | Finansielle indtægter | | 0 |
| -16.272 | Finansielle omkostninger | | <u>-15.977</u> |
| 123.777 | Resultat før skat | | 219.344 |
| -38.521 | Skat af årets resultat | 2 | <u>-61.152</u> |
| <u>85.256</u> | ÅRETS RESULTAT | | <u><u>158.192</u></u> |

Der foreslås fordelt således:

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Udlodning af udbytte | 60.000 |
| Overført resultat | <u>98.192</u> |
| Resultatdisponering i alt | <u><u>158.192</u></u> |

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

| 2018 | | Noter | |
|------------------|---|-------|------------------|
| | Anlægsaktiver | | |
| | <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> | Anlægsaktiver i alt | | <u>9.300.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | <u>Tilgodehavender</u> | | |
| 0 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 |
| <u>0</u> | Tilgodehavender i alt | | <u>0</u> |
| 81.118 | Likvide beholdninger i alt | | 296.107 |
| <u>81.118</u> | Omsætningsaktiver i alt | | <u>296.107</u> |
| <u>9.381.118</u> | AKTIVER I ALT | | <u>9.596.107</u> |

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

| 2018 | | Noter | |
|------------------|--|-------|------------------|
| | Egenkapital | | |
| 500.000 | Virksomhedskapital | 4 | 500.000 |
| 5.048.119 | Reserve for opskrivninger | | 5.048.119 |
| 0 | Øvrige reserver | | 60.000 |
| 1.675.977 | Overført resultat | | 1.774.169 |
| <u>7.224.096</u> | Egenkapital i alt | | <u>7.382.288</u> |
| | Forpligtelser | | |
| | <u>Hensatte forpligtelser</u> | | |
| 1.544.026 | Hensættelse til udskudt skat | | 1.544.026 |
| 0 | Andre hensatte forpligtelser | 5 | 51.925 |
| <u>1.544.026</u> | Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.595.951</u> |
| | <u>Langfristede gældsforpligtelser</u> | | |
| 414.905 | Kreditinstitutter i øvrigt | 6 | 392.321 |
| <u>414.905</u> | Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>392.321</u> |
| | <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u> | | |
| 21.809 | Kreditinstitutter i øvrigt | 6 | 22.583 |
| 0 | Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 |
| 14.521 | Selskabsskat | | 33.152 |
| 161.761 | Anden gæld | | 169.812 |
| <u>198.091</u> | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>225.547</u> |
| <u>2.157.022</u> | Forpligtelser i alt | | <u>2.213.819</u> |
| <u>9.381.118</u> | PASSIVER I ALT | | <u>9.596.107</u> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. 7

Pantsætninger/sikkerhedsstillelser 8

Nærtstående parter, ejerforhold m.v. 9

Egenkapitalopgørelse

| | Virksom- hedskapital | Reserve for opskriv- ninger | Øvrige reserver | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|---------------------------------|--|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo sidste år | 500.000 | 5.048.119 | 100.000 | 1.590.721 | 7.238.840 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -100.000 | 0 | -100.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 85.256 | 85.256 |
| Udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital primo | 500.000 | 5.048.119 | 0 | 1.675.977 | 7.224.096 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 158.192 | 158.192 |
| Udbytte | 0 | 0 | 60.000 | -60.000 | 0 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 5.048.119 | 60.000 | 1.774.169 | 7.382.288 |

| Egenkapitalens udvikling | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for opskrivninger | 5.048.119 | 5.048.119 | 5.048.119 | 5.048.119 | 5.048.119 |
| Øvrige reserver | 80.000 | 100.000 | 100.000 | 0 | 60.000 |
| Overført resultat | 1.265.315 | 1.399.983 | 1.590.721 | 1.675.977 | 1.774.169 |
| Egenkapital ultimo | 6.893.434 | 7.048.102 | 7.238.840 | 7.224.096 | 7.382.288 |

Noter

| | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| | 2018 1. Af- og nedskrivninger | |
| 0 | Bygninger | 0 |
| <u>0</u> | | <u>0</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| 38.521 | Aktuel skat | 61.152 |
| 0 | Selskabsskat tidligere år | 0 |
| 0 | Ændring af udskudt skat | 0 |
| <u>38.521</u> | | <u>61.152</u> |
| 3. 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. 1/10-2018 kr. 13.500.000.

Noter (fortsat)

4. Egenkapital

Virksomhedskapital

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

2018 5. Andre hensatte forpligtelser

Hensættelse til senere vedligeholdelse, G. I.

| | | |
|----------------|--|----------------|
| 2.683 | Saldo primo | 0 |
| 115.776 | Tilgang i året | 120.727 |
| -165 | Renter indestående Grundejernes Investeringsfond ... | -462 |
| 0 | Frigivet til forbedringer | 0 |
| <u>51.798</u> | | <u>120.265</u> |
| <u>-51.798</u> | Heraf overført til kortfristet gæld | <u>-68.340</u> |
| <u>0</u> | | <u>51.925</u> |

6. Kreditinstitutter i øvrigt

| | | |
|----------------|-------------------------------------|----------------|
| 436.714 | Grundejernes Investeringsfond | 414.904 |
| <u>-21.809</u> | Heraf forfalder næste år | <u>-22.583</u> |
| <u>414.905</u> | | <u>392.321</u> |

Heraf forfalder kr. 293.693 til betaling 5 år efter balancetidspunktet.
Skattemæssig kursværdi pr. 31. december 2019 kr. 414.904.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Virksomheden yder normal garanti vedrørende det udførte arbejde.

Der hensættes ikke til garantiforpligtelse pr. statutidspunkt.

Noter (fortsat)

8. 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.

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Bente Lindstrøm der er hoved-anpartshavere.

Ejerforhold:

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

Bente Birch, Sagasvej 6, 1861 Frederiksberg C.

Ole Lindstrøm, 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.