



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET FARVERVEJ 40 APS**

**FARVERVEJ 40, 7490 AULUM**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
ejendomsselskabs ordinære generalforsamling,

den 30. oktober 2017

---

Carl Frank Venø Nielsen

**CVR-NR. 25 65 98 13**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Ejendomsselskab</b>	Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS Farvervej 40 7490 Aulum
	CVR-nr.: 25 65 98 13 Stiftet: 28. september 2000 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Carl Frank Venø Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank St. Torv 1 7500 Holstebro
<b>Advokat</b>	DAHL Advokatpartnerselskab, Herning Kaj Munks Vej 4 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejendomsselskabs aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af ejendomsselskabs aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 23. oktober 2017

Direktion:

---

Carl Frank Venø Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejendomsselskabs aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af ejendomsselskabs aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejendomsselskab i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejendomsselskabs evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejendomsselskab, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejendomsselskabs interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejendomsselskabs evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejendomsselskab ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 23. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning K. Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje erhvervsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.909.990</b>	<b>1.828.975</b>
Af- og nedskrivninger.....		-495.303	-495.303
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.414.687</b>	<b>1.333.672</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-720.034	-847.548
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>694.653</b>	<b>486.124</b>
Skat af årets resultat.....	3	-150.612	-106.934
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>544.041</b>	<b>379.190</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		544.041	379.190
<b>I ALT</b> .....		<b>544.041</b>	<b>379.190</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		21.218.816	21.714.119
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>21.218.816</b>	<b>21.714.119</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.218.816</b>	<b>21.714.119</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		311.197	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2.476
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>311.197</b>	<b>2.476</b>
Likvide beholdninger.....		34.862	361
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>346.059</b>	<b>2.837</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.564.875</b>	<b>21.716.956</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelse.....		1.110.301	1.387.877
Overført overskud.....		2.254.558	1.432.941
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.489.859</b>	<b>2.945.818</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.548.328	1.448.228
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.548.328</b>	<b>1.448.228</b>
Banklån.....		13.373.077	0
Kreditinstitutter.....		0	9.835.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>13.373.077</b>	<b>9.835.330</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	767.000	808.392
Gæld til tilknyttede selskaber.....		0	4.260.523
Selskabsskat.....		75.636	25.124
Anden gæld.....		2.310.975	2.393.541
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.153.611</b>	<b>7.487.580</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.526.688</b>	<b>17.322.910</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.564.875</b>	<b>21.716.956</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder.....	162.622	255.033	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	557.412	592.515	
	<b>720.034</b>	<b>847.548</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	50.512	25.124	
Regulering af udskudt skat.....	100.100	81.810	
	<b>150.612</b>	<b>106.934</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2016.....		24.185.927	
<b>Kostpris 30. juni 2017.....</b>		<b>24.185.927</b>	
Opskrivninger 1. juli 2016.....		1.779.329	
<b>Opskrivninger 30. juni 2017.....</b>		<b>1.779.329</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		4.251.137	
Årets afskrivninger .....		495.303	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....</b>		<b>4.746.440</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>		<b>21.218.816</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		19.795.354	

## NOTER

### Egenkapital Note 5

	Anpartskapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	1.387.877	1.432.941	2.945.818
Praksisændringer.....		-249.818	249.818	
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.138.059</b>	<b>1.682.759</b>	<b>2.945.818</b>
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...		-27.758	27.758	
Forslag til årets resultatdisponering.....			544.041	544.041
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.110.301</b>	<b>2.254.558</b>	<b>3.489.859</b>

Årets opskrivninger er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af opskrivninger på baggrund af praksisændringen udgør 313 tkr.

### Langfristede gældsforpligtelser 6

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	0	14.140.077	767.000	9.972.000
Kreditinstitutter.....	10.643.722	0	0	0
	<b>10.643.722</b>	<b>14.140.077</b>	<b>767.000</b>	<b>9.972.000</b>

### Eventualposter mv. 7

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset kaution for modervirksomhedens bankengagement.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Horn Bordplader A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 17.400 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 21.219 tkr., subidiært for al gæld til pengeinstitut.

Begge ejerpantebreve er endvidere stillet til sikkerhed for Horn Bordplader A/S' engagement med pengeinstitut.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Horn Bordplader A/S' engagement med pengeinstitut.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Farvervej 40 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- De foretagende afskrivninger på opskrivning af ejendommen er nu jævnfør årsregnskabsloven § 41, stk. 3, overført fra bunde til frie reserver.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Ejendomsselskab er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.