

# Ejendomsselskabet Farvervej ApS

Ejgårdsvej 28, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 30 08 36 79

## Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. august 2016.

---

Thomas Bechmann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Farvervej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 7. juli 2016

### **Direktion**

Thomas Bechmann  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Farvervej ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Farvervej ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Holstebro, den 7. juli 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Farvervej ApS Ejgårdsvej 28 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 30 08 36 79
	Stiftet: 8. december 2006
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thomas Bechmann, Charlottenlund, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	HMS Holding, Aulum ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 868 t.kr. mod 1.251 t.kr. sidste år. Resultat efter skat udgør 317 t.kr. mod 601 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 12.831 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.574 t.kr. svarende til en egenfinansiering på 27,9 % af de samlede aktiver på 12.831 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Farvervej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter er periodiseret, således at de vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendom og administration.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på udlejningsejendom.

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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:

Udlejningsejendom 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### **Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Farvervej ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>867.804</b>	<b>1.250.833</b>
Afskrivning på bygninger	-261.588	-261.588
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>606.216</b>	<b>989.245</b>
Finansielle omkostninger	-197.437	-202.365
<b>Resultat før skat</b>	<b>408.779</b>	<b>786.880</b>
Skat af årets resultat	-92.106	-186.193
<b>Årets resultat</b>	<b>316.673</b>	<b>600.687</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	316.673	600.687
<b>Disponeret i alt</b>	<b>316.673</b>	<b>600.687</b>

**Balance 31. marts**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Udlejningsejendom	<u>11.665.713</u>	<u>11.927.301</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.665.713</u>	<u>11.927.301</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.665.713</u></b>	<b><u>11.927.301</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender lejeindtægt	<u>33.475</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>33.475</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.131.527</u>	<u>1.000.804</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.165.002</u></b>	<b><u>1.000.804</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.830.715</u></b>	<b><u>12.928.105</u></b>

**Balance 31. marts**


---

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Anpartskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	3.448.529	3.131.856
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.573.529</u></b>	<b><u>3.256.856</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	667.568	609.551
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>667.568</u></b>	<b><u>609.551</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitut	7.535.233	7.977.304
4	Deposita	261.780	422.018
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.797.013</u>	<u>8.399.322</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	442.000	435.000
	Selskabsskat	34.089	128.180
	Anden gæld	199.016	76.696
	Periodeafgrænsningsposter	117.500	22.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>792.605</u>	<u>662.376</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.589.618</u></b>	<b><u>9.061.698</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.830.715</u></b>	<b><u>12.928.105</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Pengestrømsopgørelse 1. april - 31. marts**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Årets resultat	316.673	600.687
7 Reguleringer	551.131	650.146
8 Ændring i driftskapital	183.845	-260.329
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.051.649	990.504
Renteudbetalinger og lignende	-197.437	-202.365
Betalt selskabsskat	-128.180	-178.375
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>726.032</b>	<b>609.764</b>
Afdrag på langfristet gæld	-595.309	-385.582
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-595.309</b>	<b>-385.582</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>130.723</b>	<b>224.182</b>
Likvider 1. april	1.000.804	776.622
<b>Likvider 31. marts</b>	<b>1.131.527</b>	<b>1.000.804</b>
 <b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.131.527	1.000.804
<b>Likvider 31. marts</b>	<b>1.131.527</b>	<b>1.000.804</b>

## Noter

	2015/16	2014/15		
<b>1. Udlejningsejendom</b>				
Kostpris 1. april	14.085.400	14.085.400		
<b>Kostpris 31. marts</b>	<b>14.085.400</b>	<b>14.085.400</b>		
Afskrivninger 1. april	-2.158.099	-1.896.511		
Årets afskrivninger	-261.588	-261.588		
<b>Afskrivninger 31. marts</b>	<b>-2.419.687</b>	<b>-2.158.099</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>	<b>11.665.713</b>	<b>11.927.301</b>		
	31/3 2016	31/3 2015		
<b>2. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. april	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. april	3.131.856	2.531.169		
Årets overførte resultat	316.673	600.687		
	<b>3.448.529</b>	<b>3.131.856</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/3 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/3 2015</b>
Gæld til realkreditinstitut	442.000	5.695.000	7.977.234	8.412.304
Deposita	0	261.780	261.780	422.018
	<b>442.000</b>	<b>5.956.780</b>	<b>8.239.014</b>	<b>8.834.322</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.977 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2016 udgør 11.666 t.kr.				

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HMS Holding, Aulum ApS, CVR-nr. 21 56 86 94 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>7. Reguleringer</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	261.588	261.588
Finansielle omkostninger	197.437	202.365
Skat af årets resultat	<u>92.106</u>	<u>186.193</u>
	<b><u>551.131</u></b>	<b><u>650.146</u></b>
<b>8. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-33.475	0
Ændring i anden gæld og periodeafgrænsningsposter	<u>217.320</u>	<u>-260.329</u>
	<b><u>183.845</u></b>	<b><u>-260.329</u></b>