

Ejendomsselskabet Farvervej ApS

Ejgårdsvej 28, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 30 08 36 79

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2021.

Thomas Bechmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. april 2020 - 31. marts 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29. juni 2021

Direktion

Thomas Bechmann
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Farvervej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Farvervej ApS for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 selskabets interne kontrol.
- 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holstebro, den 29. juni 2021

KRØYER PEDERSEN

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

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Farvervej ApS Ejgårdsvej 28 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 30 08 36 79
	Stiftet: 8. december 2006
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts 16. regnskabsår
Direktion	Thomas Bechmann, Charlottenlund, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Modervirksomhed	HMS Holding, Aulum ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2020/21 udgjort et overskud på 97 t.kr. mod et overskud sidste pr på 103 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 10.835 t.kr. mod 11.134 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 299 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.870 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 35,7 % af de samlede aktiver på 10.835 t.kr., hvilket er en stigning på 1,8 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	447.230	460.449
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-261.586	-261.586
Resultat før finansielle poster	185.644	198.863
Finansielle omkostninger	-61.682	-67.152
Resultat før skat	123.962	131.711
Skat af årets resultat	-27.272	-28.976
Årets resultat	96.690	102.735
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	96.690	102.735
Disponeret i alt	96.690	102.735

Balance 31. marts

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendom	<u>10.357.781</u>	<u>10.619.367</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.357.781</u>	<u>10.619.367</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.357.781</u>	<u>10.619.367</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender lejeindtægter	170.268	165.309
	Tilgodehavende selskabsskat	61.310	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.670</u>	<u>10.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>243.248</u>	<u>175.809</u>
	Likvide beholdninger	<u>233.699</u>	<u>339.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>476.947</u>	<u>514.809</u>
	Aktiver i alt	<u>10.834.728</u>	<u>11.134.176</u>

Balance 31. marts

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.744.657	3.647.967
	Egenkapital i alt	<u>3.869.657</u>	<u>3.772.967</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	960.517	871.935
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>960.517</u>	<u>871.935</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.032.212	5.538.253
4	Deposita	272.429	264.495
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.304.641</u>	<u>5.802.748</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	506.000	504.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	23.500
	Gæld til tilknyttet virksomhed	1.005	0
	Selskabsskat	0	1.005
	Anden gæld	31.693	25.774
	Periodeafgrænsningsposter	136.215	132.247
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>699.913</u>	<u>686.526</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.004.554</u>	<u>6.489.274</u>
	Passiver i alt	<u>10.834.728</u>	<u>11.134.176</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2019	125.000	3.545.232	3.670.232
Årets overførte resultat	0	102.735	102.735
Egenkapital 1. april 2020	125.000	3.647.967	3.772.967
Årets overførte resultat	0	96.690	96.690
	125.000	3.744.657	3.869.657

Pengestrømsopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Årets resultat	96.690	102.735
7 Reguleringer	350.540	357.714
8 Ændring i driftskapital	6.264	-1.492
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	453.494	458.957
Renteudbetalinger og lignende	-61.682	-67.152
Pengestrøm fra ordinær drift	391.812	391.805
Betalt selskabsskat/modtaget selskabsskat	-1.005	35.897
Pengestrømme fra driftsaktivitet	390.807	427.702
Afdrag på langfristet gæld	-496.108	-494.955
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-496.108	-494.955
Ændring i likvider	-105.301	-67.253
Likvider 1. april	339.000	406.253
Likvider 31. marts	233.699	339.000
 Likvider		
Likvide beholdninger	233.699	339.000
Likvider 31. marts	233.699	339.000

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/3 2021</u>	<u>31/3 2020</u>
2. Udlejningsejendom		
Kostpris 1. april	<u>14.085.400</u>	<u>14.085.400</u>
Kostpris 31. marts	<u>14.085.400</u>	<u>14.085.400</u>
Afskrivninger 1. april	-3.466.033	-3.204.447
Årets afskrivninger	<u>-261.586</u>	<u>-261.586</u>
Afskrivninger 31. marts	<u>-3.727.619</u>	<u>-3.466.033</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>10.357.781</u>	<u>10.619.367</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.538.212	6.042.253
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-506.000</u>	<u>-504.000</u>
	<u>5.032.212</u>	<u>5.538.253</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.995.000</u>	<u>3.506.000</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	272.429	264.495
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>272.429</u>	<u>264.495</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>272.429</u>	<u>264.495</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.538 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør 10.358 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HMS Holding, Aulum ApS, CVR-nr. 21 56 86 94, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 940 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
7. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	261.586	261.586
Finansielle omkostninger	61.682	67.152
Skat af årets resultat	<u>27.272</u>	<u>28.976</u>
	<u>350.540</u>	<u>357.714</u>
8. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-6.129	-5.315
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>12.393</u>	<u>3.823</u>
	<u>6.264</u>	<u>-1.492</u>

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 lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendommen og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på udlejningsejendommen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af koncernens virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendommen 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.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendom	50 år	0 %

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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

Selskabet 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.