

Ejendomsselskabet Farum Hovedgade 40B ApS

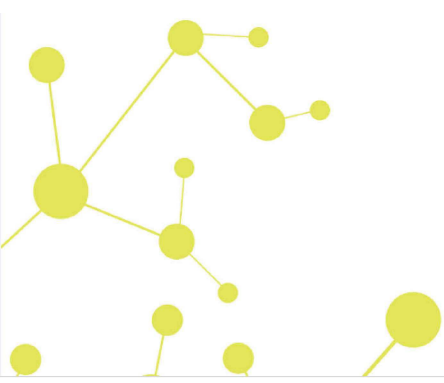
Farum Hovedgade 40B
3520 Farum

CVR-nr. 31 87 51 88

Årsrapport for 2017/18
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2018

Claus la Cour
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsselskabet Farum Hovedgade 40B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 20. september 2018

Direktion

Claus La Cour

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Farum Hovedgade 40B ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Farum Hovedgade 40B ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 for 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Greve, den 20. september 2018

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro
Registreret revisor
MNE-nr. mne11067

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Farum Hovedgade 40B ApS
Farum Hovedgade 40B
3520 Farum

CVR-nr.: 31 87 51 88

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018
Stiftet: 24. november 2008

Hjemsted: Furesø

Direktion

Claus La Cour

Revision

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 114.064, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.074.121.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Farum Hovedgade 40B ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det af faktureret salg ekskl. moms. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter afholdte omkostninger for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Opskrivninger bindes under egenkapitalen under posten "opskrivningshenlæggelser."

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		185.399	194.015
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-16.173</u>	<u>-16.172</u>
Resultat før finansielle poster		169.226	177.843
Finansielle indtægter	1	10.330	20.017
Finansielle omkostninger	2	<u>-33.125</u>	<u>-51.294</u>
Resultat før skat		146.431	146.566
Skat af årets resultat	3	<u>-32.367</u>	<u>-32.476</u>
Årets resultat		<u>114.064</u>	<u>114.090</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>114.064</u>	<u>114.090</u>
		<u>114.064</u>	<u>114.090</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.621.286	4.637.459
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.621.286</u>	<u>4.637.459</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.621.286</u>	<u>4.637.459</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		88.658	375.031
Tilgodehavender		<u>88.658</u>	<u>375.031</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>88.658</u>	<u>375.031</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.709.944</u></u>	<u><u>5.012.490</u></u>

Balance 30. april

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.931.991	1.931.991
Overført resultat		1.017.130	903.066
Egenkapital	5	3.074.121	2.960.057
Hensættelse til udskudt skat	6	572.018	574.755
Hensatte forpligtelser i alt		572.018	574.755
Gæld til realkreditinstitutter		815.315	860.090
Selskabsskat		35.844	36.285
Langfristede gældsforpligtelser	7	851.159	896.375
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	44.775	43.891
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	390.990
Selskabsskat		36.285	15.271
Anden gæld		129.459	128.916
Periodeafgrænsningsposter		2.127	2.235
Kortfristede gældsforpligtelser		212.646	581.303
Gældsforpligtelser i alt		1.063.805	1.477.678
Passiver i alt		4.709.944	5.012.490
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.300	19.853
Andre finansielle indtægter	<u>30</u>	<u>164</u>
	<u>10.330</u>	<u>20.017</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.865	21.598
Andre finansielle omkostninger	26.520	28.435
Rentetillæg selskabsskat	<u>740</u>	<u>1.261</u>
	<u>33.125</u>	<u>51.294</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	35.104	35.024
Årets udskudte skat	<u>-2.737</u>	<u>-2.548</u>
	<u>32.367</u>	<u>32.476</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. maj 2017	4.714.292
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>4.714.292</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	76.834
Årets afskrivninger	16.172
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>93.006</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u><u>4.621.286</u></u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 4.600.000

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2017	125.000	1.931.991	903.066	2.960.057
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>114.064</u>	<u>114.064</u>
Egenkapital 30. april 2018	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>1.931.991</u></u>	<u><u>1.017.130</u></u>	<u><u>3.074.121</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2017	574.755	577.303
Hensat i året	<u>-2.737</u>	<u>-2.548</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2018	<u>572.018</u>	<u>574.755</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. maj 2017	30. april 2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	860.090	815.315	44.775	627.005
Selskabsskat	<u>36.285</u>	<u>35.844</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>896.375</u>	<u>851.159</u>	<u>44.775</u>	<u>627.005</u>

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Herudover har selskabet ingen eventualaktiver og -forpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 860, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør t.kr. 4.621.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 650 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 650 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter hos tilknyttede virksomheder.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus la Cour

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-709732643223

IP: 90.184.xxx.xxx

2018-09-26 08:51:14Z

NEM ID 

Eddie Holstebro

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28121717-RID:99798342

IP: 89.221.xxx.xxx

2018-09-26 10:59:26Z

NEM ID 

Claus la Cour

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-709732643223

IP: 90.184.xxx.xxx

2018-09-26 13:15:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EN8UO-PNCWE-5CDEW-5IEQK-KIAVK-HDXDQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>