

Ejendomsselskabet Farøvej 30 A/S

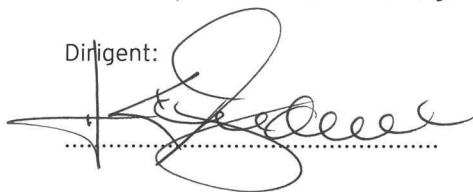
Farøvej 30, 9800 Hjørring

CVR-nr. 34 87 69 24

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. 2019

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be 'K. Jørgensen'.



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Farøvej 30 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

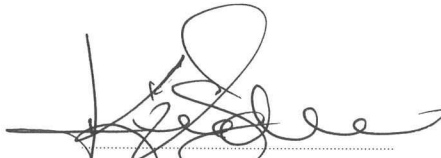
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 21. marts 2019

Direktion:



Christian Klitgaard



Henrik Stegenborg
Andersen

Bestyrelse:



Marianne Klitgaard
formand



Paul Henrik Sørensen



Poul Christensen



Peter Johannes Bang



Christian Klitgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Farøvej 30 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Farøvej 30 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 notoplysningerne, 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 21. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans B. Vistisen
statsaut. revisor
mne23254



Henrik K. Andersen
statsaut. revisor
mne36193



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Farøvej 30 A/S
Adresse, postnr., by	Farøvej 30, 9800 Hjørring
CVR-nr.	34 87 69 24
Stiftet	30. november 2012
Hjemstedskommune	Hjørring
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marianne Klitgaard, formand Paul Henrik Sørensen Poul Christensen Peter Johannes Bang Christian Klitgaard
Direktion	Christian Klitgaard Henrik Stegenborg Andersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er ejer af ejendommen Farøvej 30, 9800 Hjørring, som lejes ud til søsterselskabet Thermex Scandinavia A/S.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat før skat på 726.885 kr. mod 563.539 kr. i 2017, og et resultat efter skat på 566.658 kr. mod 439.561 kr. i 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som ændrer vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	1.254.073	1.229.444
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-390.101	-502.337
	Resultat før finansielle poster	863.972	727.107
2	Finansielle indtægter	13.344	1.454
	Finansielle omkostninger	-150.831	-165.022
	Resultat før skat	726.485	563.539
3	Skat af årets resultat	-159.827	-123.978
	Årets resultat	<u>566.658</u>	<u>439.561</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	600.000	0
	Overført resultat	-33.342	439.561
		<u>566.658</u>	<u>439.561</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	13.612.368	13.844.040
		<u>13.612.368</u>	<u>13.844.040</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.612.368</u>	<u>13.844.040</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	746.353	399.892
	Periodeafgrænsningsposter	0	29.561
		<u>746.353</u>	<u>429.453</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>746.353</u>	<u>429.453</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.358.721</u>	<u>14.273.493</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	3.750.866	3.784.208
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
		<u>4.850.866</u>	<u>4.284.208</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.850.866</u>	<u>4.284.208</u>
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	2.434.225	2.482.179
		<u>2.434.225</u>	<u>2.482.179</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.434.225</u>	<u>2.482.179</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.784.841	6.444.884
		<u>5.784.841</u>	<u>6.444.884</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	660.043	650.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	233.200	26.730
	Skyldig sambeskatningsbidrag	207.781	206.470
	Anden gæld	187.765	178.472
		<u>1.288.789</u>	<u>1.062.222</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.073.630</u>	<u>7.507.106</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.358.721</u>	<u>14.273.493</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	3.784.208	0	4.284.208
Overført via resultatdisponering	0	-33.342	600.000	566.658
Egenkapital 31. december 2018	500.000	3.750.866	600.000	4.850.866

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Farøvej 30 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og vurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 15-75 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2018	2017
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.344	1.454
	<u>13.344</u>	<u>1.454</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	207.781	206.470
Årets regulering af udskudt skat	-47.954	-82.492
	<u>159.827</u>	<u>123.978</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018		17.000.000
Tilgang i årets løb		158.429
Kostpris 31. december 2018		<u>17.158.429</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		3.155.960
Årets afskrivninger		390.101
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>3.546.061</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>13.612.368</u>
Afskrives over		<u>15-75 år</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Aktier, 500.000 stk. a nom. 1,00 kr., svarende til 500.000 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabets aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

6 Udskudt skat

Hensat forpligtelse til udskudt skat udgøres af tidsmæssige forskydninger imellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på anlægsaktiver.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.444.884	660.043	5.784.841	3.046.946
	<u>6.444.884</u>	<u>660.043</u>	<u>5.784.841</u>	<u>3.046.946</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Thermex Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendommen, Farøvej 30, på 8.871.000 kr.

10 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Thermex Holding A/S	Valhøjs Allé 190, 2610 Rødovre	Koncernregnskabet kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen