

Farumgade 2 B ApS
Frederiksborggade 1, 4. tv, 1360 København K

CVR-nr. 37 47 25 65

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2018.

Michael Wichmann Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Farumgade 2 B ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. april 2018

Direktion

Michael Wichmann Andersen

Jan Krustrup

Flemming Hansen

Bestyrelse

Peter Højland
formand

Rene Møller

Sven Krogstrup

Erik Gregers Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Farumgade 2 B ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Farumgade 2 B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 19. april 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16538

Selskabsoplysninger

Selskabet	Farumgade 2 B ApS Frederiksborggade 1, 4. tv 1360 København K
	CVR-nr.: 37 47 25 65
	Stiftet: 18. februar 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Højland, formand Rene Møller Sven Krogstrup Erik Gregers Hansen
Direktion	Michael Wichmann Andersen Jan Krstrup Flemming Hansen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Danske Bank A/S, Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
Modervirksomhed	Farumgade 2 B Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 17.351 t.kr. mod -439 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendom, som er beliggende i det centrale København. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er der anvendt et afkastkrav på 3,75 % for beboelseslejemål og 5 % for erhvervslejemål. Såfremt afkastkravene ændres med 0,25 %, vil det ændre ejendommens værdi med mellem -11.159 t.kr. og 12.580 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i København.

Selskabet har i 2017 gennemført en kapitalforhøjelse på nom. 39.950 t.kr. til kurs 125,15645 ved gældskonvertering svarende til et kapitalindskud på 50.000 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Farumgade 2 B 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 aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-, vand- og fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme-, vand- og fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger herunder renter i opførelsesperioden.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme under opførelse, hvis dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt, indregnes til kostpris.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

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 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 Farumgade 2 B 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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2017</u>	<u>18/2 - 31/12 2016</u>
Bruttotab	-7.544.070	-477.288
Værdiregulering af investeringsejendomme	31.504.324	0
Resultat før skat	23.960.254	-477.288
1 Skat af årets resultat	-6.609.095	38.070
Årets resultat	17.351.159	-439.218
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	17.351.159	0
Disponeret fra overført resultat	0	-439.218
Disponeret i alt	17.351.159	-439.218

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	194.740.000	63.456.717
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>194.740.000</u>	<u>63.456.717</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>194.740.000</u>	<u>63.456.717</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	96.600
Tilgodehavende selskabsskat	134.442	207.636
Andre tilgodehavender	4.996.549	2.195.351
Periodeafgrænsningsposter	93.303	171.481
Tilgodehavender i alt	<u>5.224.294</u>	<u>2.671.068</u>
Likvide beholdninger	<u>829.397</u>	<u>175.196</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.053.691</u>	<u>2.846.264</u>
Aktiver i alt	<u>200.793.691</u>	<u>66.302.981</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	40.000.000	50.000
4	Overført resultat	26.279.078	-1.382.897
	Egenkapital i alt	<u>66.279.078</u>	<u>-1.332.897</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.720.500	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.720.500</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	172.350	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.204.342	50.770.952
5	Anden gæld	6.946.006	1.209.845
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.322.698</u>	<u>51.980.797</u>
	Gæld til pengeinstitutter	112.484.775	13.660.618
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	175.350	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.755.890	1.994.463
	Anden gæld	55.400	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>119.471.415</u>	<u>15.655.081</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>127.794.113</u>	<u>67.635.878</u>
	Passiver i alt	<u>200.793.691</u>	<u>66.302.981</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	1/1 - 31/12 2017	18/2 - 31/12 2016
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-134.442	-207.636
Årets regulering af udskudt skat	6.817.100	-96.600
Skat af egenkapitalbevægelser	-73.563	266.166
	6.609.095	-38.070

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	63.456.717	0
Tilgang i årets løb	<u>99.778.959</u>	<u>63.456.717</u>
Kostpris 31. december	<u>163.235.676</u>	<u>63.456.717</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>31.504.324</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>31.504.324</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>194.740.000</u>	<u>63.456.717</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommen består af en ejendom i København. Ejendommen består af 24 beboelseslejemål samt 3 erhvervslejemål.

For beboelseslejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 164 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.644 kr., samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 634 t.kr. eller 228 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et forrentningskrav på 3,75 %.

For erhvervslejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 1.613 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.133 kr., samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 1.434 t.kr. eller 259 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et forrentningskrav på 5 %.

Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed m.v.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige erhvervslejemål samt 5 beboelseslejemål.

Investeringsejendommen blev sidste år indregnet til kostpris, da den var under opførelse, og en dagsværdi ikke ville kunne opgøres pålideligt. Da ejendommen næsten er færdiggjort, samt at der er indgået lejekontrakter på 8 lejemål, vurderes det, at der i år kan opgøres en pålidelig dagsværdi.

Finansieringsomkostninger indgår i kostprisen med 5.371.258 kr.

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
Kapitaludvidelse	39.950.000	0
	40.000.000	50.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.382.897	0
Årets overførte overskud eller underskud	17.351.159	-439.218
Regulering af sikringsinstrumenter	334.379	-1.209.845
Skat af egenkapitalbevægelser	-73.563	266.166
Overkurs ved kapitaludvidelse	10.050.000	0
	26.279.078	-1.382.897
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	6.946.006	1.209.845
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden gæld i alt	6.946.006	1.209.845
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 875 t.kr. Renteswapsene er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswapsene har en samlet hovedstol på 52 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,891 % og 1,38 % i restløbetiden på 30 år. Banklånet og renteswaps er indgået med samme modpart.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 133.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 194.740 t.kr.

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Farumgade 2 B Holding ApS, CVR-nr. 37551260 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.

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