

# Farum Hovedgade ApS

c/o Bremer Advokater  
Østergade 27, 2.

1100 København K

CVR nr: 39650681

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. april 2021

---

**Alexander Christian May-Worre**  
Dirigent



**BMA REGNSKAB**

## Indholdsfortegnelse

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Farum Hovedgade ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31.

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

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret og revision er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 15. april 2021

### Direktion

---

William Kanta  
Direktør

---

Alexander Christian May-Worre  
Direktør

---

Christel May-Worre  
Direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Farum Hovedgade ApS  
c/o Bremer Advokater  
1100 København K  
CVR nr: 39650681

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

### Stiftelsesdato

18. juni 2018

### Selskabskapital

Kr. 50.000

### Direktion

William Kanta, Cort Adelers Gade 1, 1.th, 1053 København K  
Alexander Christian May-Worre, Gårdrækken 2, Valløby, 4600 Køge  
Christel May-Worre, Gårdrækken 2, Valløby, 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drifte ejendommen beliggende Farum hovedgade 85 samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 4.366.815 og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 26.854.776 og en egenkapital på kr. 7.183.575.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsafslutning

Ledelsen henviser til noteoplysningerne for omtale af COVID-19.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### 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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag for andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, vedligehold, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle danske 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme.

Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt inflation.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte lejemål:

- Boliglejemål: 4,50%
- Erhvervslejemål: 6.00%

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til nominel værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående ved bankinstitutter og måles til nominel værdi.



## 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 og for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2020	2019
Nettoomsætning		1.121.366	994.826
Andre eksterne omkostninger		-280.672	-308.054
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>840.694</b>	<b>686.772</b>
Personaleomkostninger	1	-63.000	-63.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.271.463	3.158.693
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>6.049.157</b>	<b>3.782.465</b>
Finansielle omkostninger		-526.207	-274.348
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.522.949</b>	<b>3.508.117</b>
Skat af årets resultat		-1.156.134	-823.879
<b>Årets resultat</b>		<b>4.366.815</b>	<b>2.684.238</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.366.815	2.684.238
		<b>4.366.815</b>	<b>2.684.238</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver	2	25.969.275	13.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.969.275</b>	<b>13.500.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Deposita		1.598	1.598
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.598</b>	<b>1.598</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.970.873</b>	<b>13.501.598</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		144.950	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>144.950</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Likvide beholdninger		738.953	144.190
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>738.953</b>	<b>144.190</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>883.903</b>	<b>144.190</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>26.854.776</b>	<b>13.645.788</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Registreret kapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.133.575	2.766.760
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>7.183.575</b>	<b>2.816.760</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		2.017.012	860.878
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.017.012</b>	<b>860.878</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.936.801	6.245.156
Gæld til banker		1.084.066	1.147.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>7.020.867</b>	<b>7.392.707</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	4	380.593	375.591
Gæld til banker		6.723.311	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	64.905
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.298	50.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.928.778	1.809.500
Anden gæld		552.343	274.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.633.322</b>	<b>2.575.443</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.654.189</b>	<b>9.968.150</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.854.776</b>	<b>13.645.788</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		
Bemærkning vedr COVID-19	8		

## Noter

	2020	2019	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Løn vicevært	63.000	63.000	
<b>I alt</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Farum Hovedgade 85</b>			
<u>Kostpris anskaffelse</u>			
Kostpris primo	10.059.460	10.059.460	
Kostpris tilgang	7.479.659	0	
<b>I alt</b>	<b>17.539.119</b>	<b>10.059.460</b>	
<u>Værdireguleringer</u>			
Regulering til dagsværdi, primo	3.158.693	0	
Regulering til dagsværdi, året	5.271.463	3.158.693	
<b>I alt</b>	<b>8.430.156</b>	<b>3.158.693</b>	
<u>Igangværende udviklingsomkostninger</u>			
Kostpris primo	0	46.156	
Kostpris tilgang	0	235.691	
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>281.847</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.969.275</b>	<b>13.500.000</b>	
<b>3 Egenkapitalopgørelse</b>			
	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. december 2019	50.000	2.766.760	2.816.760
Årets resultat	0	4.366.815	4.366.815
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>7.133.575</b>	<b>7.183.575</b>

## Noter

	2020	2019
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<u>Gæld til realkreditinstitutter</u>		
Lån DLR	6.290.158	6.595.441
Amortiserede låneomkostninger	-40.081	-42.026
Kortfristet andel	-313.276	-308.259
I alt	5.936.801	6.245.156
<u>Gæld til banker</u>		
Spks. Sjælland-Fyn 5292 262731 (driftskonto)	1.200.265	1.266.462
Amortiserede låneomkostninger	-48.882	-51.578
Kortfristet andel	-67.316	-67.332
I alt	1.084.066	1.147.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.020.867</b>	<b>7.392.707</b>
Heraf forfalden efter mere end 5 år	5.346.260	5.740.107
<b>5 Eventualposter mv.</b>		
Selskabet er sambeskattet og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til bankinstitutter, t.kr. 7.924, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 25.969.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.290, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 25.969.		
<b>7 Nærtstående parter</b>		
Farum Hovedgade ApS's ultimative moderselskab er K & M Ejendomme Holding ApS. Der aflægges ikke et samlet koncernregnskab jf. §ÅRL 110.		

## Noter

	2020	2019
<b>8 Bemærkning vedr COVID-19</b>		
Selskabets forretning består af udlejning af ejendomme. Covid-19 situationen påvirker ejendomssektoren og dermed selskabets forretningsmuligheder. COVID-19 har bl.a. medført skærpede krav til rengøring og afstand som kan påvirke virksomhedens drift. COVID-19 forventes også at medføre et lavere aktivitetsniveau i ejendomssektoren for 2021, ligesom der kan være konsekvenser på mellemlang sigt, dog uden at der konstateret konkrete påvirkninger som direkte følge af COVID-19.		



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-398860174730

**William Kanta**  
Direktør

16-04-2021 12:47

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-201240543130

**Christel May-Worre**  
Direktør

19-04-2021 08:43

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-719309216990

**Alexander Christian May-Worre**  
Direktør / Dirigent

25-04-2021 15:27

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 805fb123-6ca6-43dd-8b7c-4b99306287876





Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Årsrapport 2020 - Farum Hovedgade ApS - Final v.15.04.21 - NY.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2021-04-16 12:33 Underskriftsprocessen er startet  
2021-04-16 12:33 Underskriftsprocessen er startet  
2021-04-16 12:33 Underskriftsprocessen er startet  
2021-04-16 12:33 En besked er sendt til William Kanta  
2021-04-16 12:33 En besked er sendt til Christel Worre  
2021-04-16 12:33 En besked er sendt til Alexander May-Worre  
2021-04-16 12:47 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til William Kanta  
2021-04-16 12:47 William Kanta har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 - Farum Hovedgade ApS - Final v.15.04.21 - NY.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-398860174730)  
2021-04-16 12:47 Alle dokumenter sendt til William Kanta er blevet underskrevet  
2021-04-18 14:41 En påmindelse blev sendt til  
2021-04-18 14:42 En påmindelse blev sendt til  
2021-04-19 06:24 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Alexander May-Worre  
2021-04-19 08:42 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Christel Worre  
2021-04-19 08:43 Christel May-Worre har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 - Farum Hovedgade ApS - Final v.15.04.21 - NY.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-201240543130)  
2021-04-19 08:43 Alle dokumenter sendt til Christel Worre er blevet underskrevet  
2021-04-25 08:21 En påmindelse blev sendt til  
2021-04-25 15:27 Alexander Christian May-Worre har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 - Farum Hovedgade ApS - Final v.15.04.21 - NY.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-719309216990)  
2021-04-25 15:27 Alle dokumenter sendt til Alexander May-Worre er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo