

# Farum Hovedgade ApS

c/o Bremer Advokater

Østergade 27, 2.

1100 København K

CVR nr: 39650681

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. april 2022

---

**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
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Farum Hovedgade ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 2021, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 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 30. april 2022

### 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  
4. 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 6.643.030 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 34.019.536 og en egenkapital på kr. 13.826.605.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabs afslutning

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%
- Erhvervslejemål: 5%

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	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.283.918</b>	<b>840.694</b>
Personaleomkostninger	1	-52.640	-63.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.749.475	5.271.463
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>8.980.753</b>	<b>6.049.157</b>
Finansielle omkostninger		-458.119	-526.207
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.522.634</b>	<b>5.522.949</b>
Skat af årets resultat		-1.879.604	-1.156.134
<b>Årets resultat</b>		<b>6.643.030</b>	<b>4.366.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.643.030	4.366.815
		<b>6.643.030</b>	<b>4.366.815</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver	2	34.000.000	25.969.275
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.000.000</b>	<b>25.969.275</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>34.001.598</b>	<b>25.970.873</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		17.938	144.950
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>17.938</b>	<b>144.950</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Likvide beholdninger		0	738.953
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>0</b>	<b>738.953</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.938</b>	<b>883.903</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>34.019.536</b>	<b>26.854.776</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Registreret kapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.776.605	7.133.575
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>13.826.605</b>	<b>7.183.575</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		3.841.895	2.017.012
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.841.895</b>	<b>2.017.012</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		14.305.483	5.936.801
Gæld til banker		8.118	1.084.066
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>14.313.601</b>	<b>7.020.867</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	691.485	380.593
Gæld til banker		10.793	6.723.311
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.748	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.798	48.298
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		694.778	2.928.778
Selskabsskat		54.721	0
Anden gæld		530.113	552.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.037.435</b>	<b>10.633.322</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.351.036</b>	<b>17.654.189</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.019.536</b>	<b>26.854.776</b>
Oplysninger om dagsværdi	4		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. dec. 2020	50.000	7.133.575	7.183.575
Årets resultat		6.643.030	6.643.030
<b>Egenkapital 31. dec. 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>13.776.605</b>	<b>13.826.605</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Løn vicevært	51.000	63.000
Personalemkostninger	1.640	0
<b>I alt</b>	<b>52.640</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	17.539.119	10.059.460
Kostpris tilgang	281.250	7.479.659
<b>I alt</b>	<b>17.820.369</b>	<b>17.539.119</b>
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	8.430.156	3.158.693
Regulering til dagsværdi, året	7.749.475	5.271.463
<b>I alt</b>	<b>16.179.631</b>	<b>8.430.156</b>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.000.000</b>	<b>25.969.275</b>

## Noter

	2021	2020
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<u>Gæld til realkreditinstitutter</u>		
Lån DLR	15.050.400	6.290.158
Amortiserede låneomkostninger	-162.381	-40.081
Kortfristet andel	-582.536	-313.276
I alt	14.305.483	5.936.801
<u>Gæld til banker</u>		
Spks. Sjælland-Fyn 5292 262731 (banklån)	122.037	1.200.265
Amortiserede låneomkostninger	-4.970	-48.882
Kortfristet andel	-108.949	-67.316
I alt	8.118	1.084.066
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.313.601</b>	<b>7.020.867</b>
Heraf forfalden efter mere end 5 år	11.750.442	5.346.260
<b>4 Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<u>Investerings</u>	<u>I alt</u>
	<u>ejendomme</u>	
Dagsværdi pr 31.12.21	34.000.000	34.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.749.475	7.749.475
<p>Dagsværdien for ejendommen beliggende Farum hovedgade 85, måles til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model.</p>		
<b>5 Eventualposter mv.</b>		
<p>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.</p>		

## Noter

	2021	2020
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til bankinstitutter, t.kr. 132, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 34.000.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.050, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 34.000.		
<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.		





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

09-05-2022 15:12

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-201240543130

Christel May-Worre  
Direktør

09-05-2022 15:48

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-719309216990

Alexander Christian May-Worre  
Direktør / Dirigent

11-05-2022 11:59

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 tidsstempelt 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>



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 2021 - Farum Hovedgade ApS v2.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

2022-05-09 13:54 Underskriftsprocessen er startet  
2022-05-09 13:54 Underskriftsprocessen er startet  
2022-05-09 13:54 Underskriftsprocessen er startet  
2022-05-09 13:54 En besked er sendt til Alexander May-Worre  
2022-05-09 13:54 En besked er sendt til Christel Worre  
2022-05-09 13:54 En besked er sendt til William Kanta  
2022-05-09 15:07 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til William Kanta  
2022-05-09 15:12 William Kanta har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Farum Hovedgade ApS v2.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-398860174730)  
2022-05-09 15:12 Alle dokumenter sendt til William Kanta er blevet underskrevet  
2022-05-09 15:41 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Christel Worre  
2022-05-09 15:48 Christel May-Worre har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Farum Hovedgade ApS v2.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-201240543130)  
2022-05-09 15:48 Alle dokumenter sendt til Christel Worre er blevet underskrevet  
2022-05-11 11:58 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Alexander May-Worre  
2022-05-11 11:59 Alexander Christian May-Worre har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Farum Hovedgade ApS v2.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-719309216990)  
2022-05-11 11:59 Alle dokumenter sendt til Alexander May-Worre er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo