

Farum Hovedgade ApS

Østergade 27, 2.

1100 København K

CVR nr: 39 65 06 81

Årsrapport

Den 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. juni 2023

Alexander Christian May-Worre
Dirigent



BMA REGNSKAB

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
Årsregnskab	
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 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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. juni 2023

William Kanta
Direktør

Alexander Christian May-Worre
Direktør

Christel May-Worre
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskab	Farum Hovedgade ApS
Adresse	c/o Bremer Advokater Østergade 27, 2. 1100 København K
CVR nr	39 65 06 81
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022 5. regnskabsår
Stiftelsesdato	18. juni 2018
Anpartskapital	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 ejendomme beliggende Farum hovedgade 85 samt hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 374.816 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 34.007.454 og en egenkapital på kr. 14.201.421.

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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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: 5,25%

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		873.934	1.283.918
Personaleomkostninger	1	-46.786	-52.640
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	7.749.475
Resultat af ordinær primær drift		827.148	8.980.753
Finansielle omkostninger		-345.707	-458.119
Resultat før skat		481.441	8.522.634
Skat af årets resultat		-106.625	-1.879.604
Årets resultat		374.816	6.643.030
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		374.816	6.643.030
		374.816	6.643.030

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Aktiver			
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	34.000.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		34.000.000	34.000.000
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		0	1.598
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	1.598
Anlægsaktiver i alt		34.000.000	34.001.598
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	17.938
Periodeafgrænsningsposter		7.454	0
Tilgodehavender i alt		7.454	17.938
Omsætningsaktiver i alt		7.454	17.938
Aktiver i alt		34.007.454	34.019.536

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.151.421	13.776.605
Egenkapital i alt		14.201.421	13.826.605
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		3.922.553	3.841.895
Hensatte forpligtelser i alt		3.922.553	3.841.895
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3	13.733.578	14.305.483
Gæld til pengeinstitutter	4	0	8.118
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.733.578	14.313.601
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		586.867	582.536
Gæld til pengeinstitutter		125.441	119.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.777	7.748
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.469	47.798
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		658.930	694.778
Selskabsskat		26.516	54.721
Anden gæld		690.902	530.112
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.149.902	2.037.435
Gældsforpligtelser i alt		15.883.480	16.351.036
Passiver i alt		34.007.454	34.019.536
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. december 2021	50.000	13.776.605	13.826.605
Årets resultat		374.816	374.816
Egenkapital 31. december 2022	50.000	14.151.421	14.201.421

Noter

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Løn vicevært	45.000	51.000
Personaleomkostninger	1.786	1.640
I alt	46.786	52.640
 Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	 0	 0
 2 Grunde og bygninger		
Farum Hovedgade 85		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Saldo primo	17.820.369	17.539.119
Tilgang	0	281.250
Anskaffelsessum i alt	17.820.369	17.820.369
 <u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	16.179.631	8.430.156
Regulering til dagsværdi, året	0	7.749.475
I alt	16.179.631	16.179.631
 I alt	34.000.000	34.000.000
 3 Gæld til realkreditinstitutter		
Lån DLR	14.476.636	15.050.400
Amortiserede låneomkostninger	-156.191	-162.381
Kortfristet andel	-586.867	-582.536
I alt	13.733.578	14.305.483
 Heraf forfalden indenfor 1 år (kortfristet)	 586.867	 582.536
Heraf forfalden efter 5 år	11.151.365	11.750.442

Noter

	2022	2021
4 Gæld til pengeinstitutter		
Spks. Sjælland-Fyn 5292 262731 (banklån)	0	122.037
Amortiserede låneomkostninger	0	-4.970
Kortfristet andel	0	-108.949
I alt	0	8.118

Heraf forfalden efter mere end 5 år 0 0

5 Oplysninger om dagsværdi

	Investerings ejendomme	I alt
Dagsværdi pr 31.12.22	34.000.000	34.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Dagsværdien for ejendommen beliggende Farum hovedgade 85, måles til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model.

6 Eventualposter mv.

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser







Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.320, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 34.000.

8 Nærtstående parter

Farum Hovedgade ApS's ultimative moderselskab er K & M Ejendomme Holding ApS. Der aflægges ikke et samlet koncernregnskab jf. §ÅRL 110.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  William Kanta Direktør f86b479a-14a6-44be-8e86-b4492cd21639 15-06-2023 10:14	  Alexander Christian May-Worre Direktør / Dirigent 0336419f-2e0f-45a0-85c4-dbed49697ba3 15-06-2023 11:28
  Christel May-Worre Direktør 6b0068bd-d0bb-4a3d-8d8a-7d9bc67b25cd 16-06-2023 10:58	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 Farum Hovedgade ApS.pdf	Nærværende dokument
Årsrapport 2022 K&M Ejendomme Holding ApS.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.