

# **FARUM INDUSTRIEJENDOMME A/S**

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/02/2013**

---

**Søren Stensdal**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FARUM INDUSTRIEJENDOMME A/S  
Kalvebod Brygge 45  
1560 København V

CVR-nr: 21145742  
Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

**Revisor** RSM PLUS STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Kalvebod Brygge 45  
1560 København V  
CVR-nr: 43622811

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Farum Industrijendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/02/2013

## Direktion

Søren Stensdal

## Bestyrelse

Ole Depping Schneider

Søren Stensdal

Jørn Stensdal

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Farum Industrijendomme A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Farum Industrijendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt at resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 8 i regnskabet som beskriver forudsætningerne for regnskabsaflæggelse efter reglerne for going concern.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 28/02/2013

Jan Truedsson  
Statsautoriseret revisor  
RSM plus P/S

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet hovedaktivitet er ejendomsbesiddelse.

## Udviklingen i regnskabsåret

Idet der henvises til efterstående resultatopgørelse, balance og noter bemærkes, at året udviklede sig utilfredsstillende, på grund af krisen på ejendomsmarkedet.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen vil blive reableret over en kortere årrække via egen indtjening og forbedret udlejning i selskabets ejendom, med deraf følgende positive værdireguleringer.

Med hensyn til usikkerhed om selskabets fremtid henvises til note 8.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Af konkurrencemæssige årsager har selskabet besluttet ikke at vise omsætningen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Bruttoresultatet består af nettohusleje med fradrag af direkte omkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsskatter, samt øvrige ejendomsudgifter.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Balance

### Investeringsjendomme

Da selskabets hovedaktivitet er besiddelse af investeringsejendomme er værdiansættelsen af selskabets ejendom baseret på handelsværdien.

Handelsværdien er opgjort som den kapitaliserede værdi af ejendommens budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret.

Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er kapitaliseret med 9,0 %. hvorved fremkommer en værdi på kr. 47.200.000.

Den værdiforringelse der er et resultat af at ejendommen forældes indregnes i de løbende værdiansættelser. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst korrigeret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi. Øvrige gældsposter er målt til amortiseret kostpris der svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning .....		2.686.389	3.150.859
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-7.100.000	-4.000.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-4.413.611</b>	<b>-849.141</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-4.413.611</b>	<b>-849.141</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-1.591.122	550.997
Andre finansielle indtægter .....		1.083	6.254
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-2.775.633	-2.790.587
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-8.779.283</b>	<b>-3.082.477</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-8.779.283</b>	<b>-3.082.477</b>
Skat af årets resultat .....	2	2.194.820	773.852
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-6.584.463</b>	<b>-2.308.625</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-6.584.463	-2.308.625
<b>I alt .....</b>		<b>-6.584.463</b>	<b>-2.308.625</b>

# Balance 30. september 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme .....		47.200.000	54.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>47.200.000</b>	<b>54.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>47.200.000</b>	<b>54.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		425.415	0
Andre tilgodehavender .....		437.557	399.282
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>862.972</b>	<b>399.282</b>
Likvide beholdninger .....		162	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>863.134</b>	<b>399.282</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>48.063.134</b>	<b>54.699.282</b>

# Balance 30. september 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		6.000.000	6.000.000
Overført resultat .....		-21.896.588	-15.312.124
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>-15.896.588</b>	<b>-9.312.124</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		6.928.102	9.122.928
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>6.928.102</b>	<b>9.122.928</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		53.385.114	51.793.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		1.431.482	1.599.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>54.816.596</b>	<b>53.393.441</b>
Gæld til banker .....			68.326
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....			95.246
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		806.002	699.647
Skyldig selskabsskat .....		6	43.841
Anden gæld .....		1.409.016	587.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.215.024</b>	<b>1.495.037</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>57.031.620</b>	<b>54.888.478</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>48.063.134</b>	<b>54.699.282</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.827	43.798
Øvrige renteomkostninger	2.746.806	2.746.789
	<b>2.775.633</b>	<b>2.790.587</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Aktuel skat	-6	-43.841
Ændring af udskudt skat	2.194.826	812.665
Regulering vedrørende tidligere år	0	5.028
	<b>2.194.820</b>	<b>773.852</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	24.378.415
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.378.415</b>
Opskrivninger primo	29.921.585
Årets nedskrivning	-7.100.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>22.821.585</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.200.000</b>
<b>Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010</b>	<b>21.700.000</b>

#### 4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	6.000.000	0	-15.312.125	0	-9.312.125
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-6.584.463	0	-6.584.463
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-21.896.588</b>	<b>0</b>	<b>-15.896.588</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	53.385.114	0	45.940.000
	<b>53.385.114</b>	<b>0</b>	<b>45.940.000</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 5.000.000 er i stillet til sikkerhed for gæld til koncernselskaber.

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Stensdal Group A/S, Rentemestervej 14, 2400 København N  
Jørn Stensdal, Hornegyden 15, 5600 Faaborg

### 8. Kapitaltab

Selskabets kapital er tabt.

Fortsat drift er betinget af fortsat refinansiering fra selskabets finansieringskilder. Dette forudsætter at selskabets drift er tilstrækkelig til at sikre en positiv pengestrøm. Dette er usikkert, men selskabet har valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af going concern. En forudsætning for en positiv pengestrøm er, at udlejningsaktiviteter ikke falder væsentligt fra det nuværende niveau.

En væsentlig lejer har midlertidige likviditetsmæssige problemer. Det er dog ledelsens forventning at disse løses i løbet af 2012/2013 idet lejeren har vundet en retssag om uberettiget ophævelse af en større kontrakt. Ledelsen forventer herefter at kapitalen vil blive reableret over en kortere årrække via egen indtjening, og forbedret udlejning i selskabets ejendom, med deraf følgende positive værdireguleringer.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 5. mar 2013.