

Farum Industrijendomme A/S

CVR-nr. 21 14 57 42

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.01.14

Søren Stensdal
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aalborg
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Farum Industrijendomme A/S
c/o Stensdal Group A/S
Rentemestervej 14
2400 København NV
Hjemsted: København
CVR-nr.: 21 14 57 42

Bestyrelse

Ole Depping Schneider, formand
Søren Stensdal
Jørn Stensdal

Direktion

Søren Stensdal

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 for Farum Industrijendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 29. januar 2014

Direktionen

Søren Stensdal

Bestyrelsen

Ole Depping Schneider
Formand

Søren Stensdal

Jørn Stensdal

Til kapitalejerne i Farum Industrijendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Farum Industrijendomme A/S for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.09.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 29. januar 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsbesiddelse.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabets resultat udgør for regnskabsåret et underskud på t.DKK 1.146. Resultatet er præget af en større lejers betalingsproblemer, hvilket har påvirket selskabets betalingsevne over for kreditforeningen. Lejers forhold er i regnskabsåret forbedret og alle restancer er inddækket. Selskabet har i forbindelse med regnskabsårets afslutning været i stand til at indfri alle restancer overfor kreditforeningen.

Selskabet har i året nedskrevet ejendommen med t.DKK 4.700. Dette skyldes primært ændringer i lejearealer og årlig leje for ovenstående lejer.

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.

Der budgetteres med at indtægter og udgifter likviditetsmæssigt vil balancere i det kommende år. Det er således ledelsens forventning, at selskabet ved egen drift kan dække likviditetsbehovet frem til 30.09.14.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2012/13 DKK	2011/12 DKK
	Bruttofortjeneste	2.950.364	2.686.387
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-4.700.000	-7.100.000
	Regulering af gæld til dagsværdi	2.119.632	-1.591.122
	Resultat af primær drift	369.996	-6.004.735
2	Andre finansielle indtægter	11	1.083
3	Andre finansielle omkostninger	-2.985.062	-2.775.633
	Finansielle poster i alt	-2.985.051	-2.774.550
	Resultat før skat	-2.615.055	-8.779.285
4	Skat af årets resultat	1.416.032	2.194.820
	Årets resultat	-1.199.023	-6.584.465
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.199.023	-6.584.465
	I alt	-1.199.023	-6.584.465

AKTIVER		30.09.13	30.09.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	42.500.000	47.200.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	42.500.000	47.200.000
	Anlægsaktiver i alt	42.500.000	47.200.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.692	366.343
	Udskudt skatteaktiv	-1	0
	Andre tilgodehavender	213.061	99.457
	Periodeafgrænsningsposter	61.779	59.070
	Tilgodehavender i alt	330.531	524.870
	Likvide beholdninger	4.721	162
	Omsætningsaktiver i alt	335.252	525.032
	Aktiver i alt	42.835.252	47.725.032

		30.09.13	30.09.12
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	6.000.000	6.000.000
	Overført resultat	-23.095.613	-21.896.590
6	Egenkapital i alt	-17.095.613	-15.896.590
	Hensættelser til udskudt skat	5.512.071	6.928.103
	Hensatte forpligtelser i alt	5.512.071	6.928.103
	Gæld til realkreditinstitutter	51.265.482	53.385.114
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.265.482	53.385.114
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.547.183	1.431.482
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	551.274	875.340
	Gæld til tilknyttede virksomheder	903.951	806.002
	Selskabsskat	0	6
	Anden gæld	150.904	195.575
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.153.312	3.308.405
	Gældsforpligtelser i alt	54.418.794	56.693.519
	Passiver i alt	42.835.252	47.725.032

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

1. Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 772. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 772 som følge af det ændrede skøn.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har forventninger til at udlejningsaktiviteten er stigende, og dermed at udlejningen vil skabe indtjening i regnskabsåret. Det forventes af aktiviteterne vil være tilstrækkelige til at sikre en positiv pengestrøm. Ledelsen forventer herefter at kapitalen vil blive reetableret over en kortere årrække via egen indtjening og forbedret udlejning i selskabets ejendom, med dermed følgende positive værdireguleringer.

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	11	1.083
I alt	11	1.083

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	34.449	28.827
Øvrige finansielle omkostninger	2.950.613	2.746.806
I alt	2.985.062	2.775.633

4. Skatter

Årets udskudte skat	-1.416.032	-2.194.820
I alt	-1.416.032	-2.194.820

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.12	24.378.415
Kostpris pr. 30.09.13	24.378.415
Opskrivninger pr. 30.09.12	22.821.585
Opskrivninger i året	-4.700.000
Opskrivninger pr. 30.09.13	18.121.585
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.13	42.500.000

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.11 - 30.09.12</i>		
Saldo pr. 01.10.11	6.000.000	-15.312.125
Forslag til resultatdisponering	0	-6.584.465
Saldo pr. 30.09.12	6.000.000	-21.896.590
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.12 - 30.09.13</i>		
Saldo pr. 01.10.12	6.000.000	-21.896.590
Forslag til resultatdisponering	0	-1.199.023
Saldo pr. 30.09.13	6.000.000	-23.095.613

6. Egenkapital - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Selskabskapital	6.000	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.13	Gæld i alt 30.09.12
Gæld til realkreditinstitutter	42.852.806	51.265.482	53.385.114

8. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpandebrev på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 42.500. Ejerpandebrevene er deponeret til sikkerhed for associeret virksomheds engagement med pengeinstitutter.

Selskabet har udstedt pantebrev på t.DKK 45.940, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.500. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Jørn Stensdal, Hornegyden 15, 5600 Faaborg
Stensdal Group A/S, København.