

Farum Industrijendomme A/S

CVR-nr. 21 14 57 42

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.01.15

Søren Stensdal
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

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 01.10.13 - 30.09.14 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, den 7. januar 2015

Direktionen

Søren Stensdal

Bestyrelsen

Ole Depping Schneider
Formand

Søren Stensdal

Jørn Stensdal

Til kapitalejeren i Farum Industrijendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Farum Industrijendomme A/S for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14, 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. 30.09.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og i ledelsesberetningen, hvor ledelsen redegør for den likviditetsmæssige situation i selskabet og betydningen heraf for fortsat drift. Vi er enige i beskrivelsen.

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 7. januar 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsbesiddelse.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.13 - 30.09.14 udviser et resultat på DKK 1.992.466 mod DKK -1.199.023 for tiden 01.10.12 - 30.09.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -15.103.146.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har i året opskrevet ejendommen med t.DKK 2.313. Dette skyldes primært ændringer i årlig leje for flere lejere.

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

Der er for 2014/15 budgetteret 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 30.09.15.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Bruttofortjeneste	2.511.972	2.950.364
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.312.693	-4.700.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	535.079	2.119.632
	Resultat af primær drift	5.359.744	369.996
2	Andre finansielle indtægter	116	11
3	Andre finansielle omkostninger	-2.797.061	-2.985.062
	Finansielle poster i alt	-2.796.945	-2.985.051
	Resultat før skat	2.562.799	-2.615.055
4	Skat af årets resultat	-570.333	1.416.032
	Årets resultat	1.992.466	-1.199.023
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.992.466	-1.199.023
	I alt	1.992.466	-1.199.023

AKTIVER		30.09.14	30.09.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	45.000.000	42.500.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	45.000.000	42.500.000
	Anlægsaktiver i alt	45.000.000	42.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	453.630	55.692
	Andre tilgodehavender	222.540	213.061
	Periodeafgrænsningsposter	46.609	61.779
	Tilgodehavender i alt	722.779	330.532
	Likvide beholdninger	178	4.721
	Omsætningsaktiver i alt	722.957	335.253
	Aktiver i alt	45.722.957	42.835.253

PASSIVER		30.09.14	30.09.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	6.000.000	6.000.000
	Overført resultat	-21.103.146	-23.095.612
6	Egenkapital i alt	-15.103.146	-17.095.612
	Hensættelser til udskudt skat	6.082.404	5.512.071
	Hensatte forpligtelser i alt	6.082.404	5.512.071
	Gæld til realkreditinstitutter	50.730.404	51.265.482
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.730.404	51.265.482
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.642.269	1.547.183
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	510.827	551.274
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.786.228	903.951
	Anden gæld	73.971	150.904
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.013.295	3.153.312
	Gældsforpligtelser i alt	54.743.699	54.418.794
	Passiver i alt	45.722.957	42.835.253

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.

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. Lejeindtægter 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 renteomkostninger, 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 skattepligtige 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 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.

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.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	116	11
I alt	116	11

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	43.777	34.449
Øvrige finansielle omkostninger	2.753.284	2.950.613
I alt	2.797.061	2.985.062

4. Skatter

Årets udskudte skat	570.333	-1.416.032
I alt	570.333	-1.416.032

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.13	24.378.415
Tilgang i året	187.307
Kostpris pr. 30.09.14	24.565.722
Opskrivninger pr. 30.09.13	18.121.585
Opskrivninger i året	2.312.693
Opskrivninger pr. 30.09.14	20.434.278
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.14	45.000.000

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.12 - 30.09.13</i>		
Saldo pr. 01.10.12	6.000.000	-21.896.589
Forslag til resultatdisponering	0	-1.199.023
Saldo pr. 30.09.13	6.000.000	-23.095.612
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.13 - 30.09.14</i>		
Saldo pr. 01.10.13	6.000.000	-23.095.612
Forslag til resultatdisponering	0	1.992.466
Saldo pr. 30.09.14	6.000.000	-21.103.146

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

6. Egenkapital - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Selskabskapital	6.000	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.14	Gæld i alt 30.09.13
Gæld til realkreditinstitutter	40.477.492	50.730.404	51.265.482

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 45.000. 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 45.000. 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.