


Matr. nr.16x Farum K/S

CVR-nummer: 59821156

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ²⁶ / ¹² 2014



Dirigent, Ole Rathje

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledespåtegning 4

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

Matr. nr.16x Farum K/S

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | Matr. nr.16x Farum K/S Ryvangs Allé 44 2900 Hellerup |
| | CVR-nr.: 59 82 11 56 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 14373591 |
| Bestyrelse | Ole Rathje |
| Revisor | Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Finsensvej 80 A, 1. 2000 Frederiksberg |
| Hovedaktivitet | Selskabets aktivitet omfatter drift af ejendommen Matr. nr. 16X, Farum. |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Matr. nr.16x Farum K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21. februar 2014

Bestyrelse

Ole Rathje

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Hellerup, den 26. 2 2014

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til komplementar og kommanditist i Matr. nr.16x Farum K/S

Vi har revideret årsregnskabet for Matr. nr.16x Farum K/S for perioden 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 vor 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 21. februar 2014

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Matr. nr.16x Farum K/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

| | 2013 kr. | 2012 kr. |
|---|-----------------|-----------------|
| Huslejeindtægter | 122.200 | 0 |
| 1 Ejendommens driftsudgifter | -125.178 | -75.420 |
| 2 Andre eksterne omkostninger | -116.065 | -55.923 |
| BRUTTORESULTAT | -119.043 | -131.343 |
| 3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -501.592 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | -620.635 | -131.343 |
| Indtægter af andre kapitalandele mv. | 13.540 | 1.610 |
| 4 Andre finansielle omkostninger | -57.143 | -98.064 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | -664.238 | -227.797 |
| ÅRETS RESULTAT | -664.238 | -227.797 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Kommanditist, Robert Gelvan | -664.238 | -227.797 |
| DISPONERET I ALT | -664.238 | -227.797 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 AKTIVER

| | 2013 kr. | 2012 kr. |
|--|------------------|------------------|
| 5 Grunde og bygninger | 4.000.000 | 4.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4.000.000 | 4.500.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 4.000.000 | 4.500.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 21.430 | 13.125 |
| 6 Andre tilgodehavender | 0 | 21.892 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.021 | 3.071 |
| Tilgodehavender | 26.451 | 38.088 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 29.250 | 15.710 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 29.250 | 15.710 |
| Likvide beholdninger | 0 | 144.394 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 55.701 | 198.192 |
| AKTIVER | 4.055.701 | 4.698.192 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 PASSIVER

| | 2013 kr. | 2012 kr. |
|--|------------------|------------------|
| Komplementar, Byggeselskabet 8/5 1978 ApS | 14.256 | 20.898 |
| Kommanditist, Robert Gelvan | 1.213.422 | 1.746.018 |
| 7 EGENKAPITAL | 1.227.678 | 1.766.916 |
| Prioritetsgæld | 2.528.720 | 2.745.044 |
| Deposita | 42.400 | 0 |
| 8 Langfristede gældsforpligtelser | 2.571.120 | 2.745.044 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 217.915 | 98.461 |
| Kreditinstitutter | 3.873 | 0 |
| Periodiseret lejeindtægt | 7.948 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 87.771 |
| Anden gæld | 12.167 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 256.903 | 186.232 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 2.828.023 | 2.931.276 |
| PASSIVER | 4.055.701 | 4.698.192 |

9 Eventualposter mv.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | 2013 kr. | 2012 kr. |
|--|----------------|---------------|
| 1 Ejendommens driftsudgifter | | |
| Ejendomsskatter | 77.017 | 63.111 |
| Retur Furesø Kommune | 0 | -87.193 |
| Vand- og forbrugsafgifter | -1.103 | -4.456 |
| El | 350 | 2.976 |
| Fjernvarme | 18.679 | 58.217 |
| Vedligeholdelse | 30.235 | 42.765 |
| | 125.178 | 75.420 |
| 2 Andre eksterne omkostninger | | |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 16.000 | 15.000 |
| Rådgivning og administration | 38.000 | 21.000 |
| Vurderingshonorar | 0 | 7.698 |
| Udlejningshonorar | 49.500 | 0 |
| Forsikringer | 12.565 | 12.225 |
| | 116.065 | 55.923 |
| 3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Nedskrivning ejendom | 500.000 | 0 |
| Årets værdiregulering prioritetsgæld | 1.592 | 0 |
| | 501.592 | 0 |
| 4 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renter, pengeinstitutter | 653 | 18.988 |
| Gebyrer mv. | 3.371 | 3.140 |
| Renter, prioriteter | 53.119 | 75.936 |
| | 57.143 | 98.064 |

NOTER

Grunde og
bygninger

5 Materielle anlægsaktiver

| | |
|--|------------------|
| Kostpris, primo | 2.800.000 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2013 | 2.800.000 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger, primo | 1.700.000 |
| Årets opskrivninger | -500.000 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2013 | 1.200.000 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | 0 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2013 | 0 |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 | 4.000.000 |
| | <hr/> <hr/> |

6 Andre tilgodehavender

Tilgodehavende merværdiafgift

| | 2013 kr. | 2012 kr. |
|--|-------------|---------------|
| | 0 | 21.892 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | 21.892 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

NOTER

| | Primo | Overførsel | Forslag til resultat-disponering | Ultimo |
|---|------------------|----------------|----------------------------------|------------------|
| 7 Egenkapital | | | | |
| Komplementar, Byggeselskabet 8/5 1978 ApS | 20.898 | 0 | -6.642 | 14.256 |
| Kommanditist, Robert Gelvan | 1.746.018 | 125.000 | -657.596 | 1.213.422 |
| | 1.766.916 | 125.000 | -664.238 | 1.227.678 |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 8 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 2.843.505 | 2.745.043 | 217.915 | 1.115.579 |
| Deposita | 0 | 42.400 | 0 | 0 |
| | 2.843.505 | 2.787.443 | 217.915 | 1.115.579 |

9 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån 2.745.043 DKK er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 4.000.000 DKK.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er udstedt ejerpantebrev på 4.195.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.