

**Ejendoms- & Finansieringsselskabet  
Fortezza ApS  
CVR-nr. 10430798  
Lillebæltsvej 1  
6715 Esbjerg N**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.09.2016

**Dirigent**

---

Navn: Birgit Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendoms- & Finansieringsselskabet Fortezza ApS  
Lillebæltsvej 1  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 10430798

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Birgit Mortensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Ejendoms- & Finansieringsselskabet Fortezza ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02.09.2016

## Direktion

Birgit Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendoms- & Finansieringsselskabet Fortezza ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendoms- & Finansieringsselskabet Fortezza ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 02.09.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Palle H. Jensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet har i den forløbne regnskabsperiode i lighed med tidligere år udlejet fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets overskud blev på 475 t.kr. mod 390 t.kr. i 2014/15.

Egenkapitalen udgør 6.685 t.kr. svarende til 44% af balancesummen pr. 30.06.2016 mod 42% pr. 30.06.2015.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Garanzia Holding ApS, Stennevad A/S, Compagnia Holding ApS, Opti-Safe Førstehjælp ApS samt NORTHAID ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25-50 år

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.020.813</b>	<b>863.627</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(565.000)</u>	<u>(396.824)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>455.813</b>	<b>466.803</b>
Andre finansielle indtægter	2	244.600	113.200
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(149.610)</u>	<u>(167.445)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>550.803</b>	<b>412.558</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(75.401)</u>	<u>(22.319)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>475.402</u></b>	<b><u>390.239</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Overført resultat		<u>(1.524.598)</u>	<u>390.239</u>
		<b><u>475.402</u></b>	<b><u>390.239</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		8.240.631	8.717.193
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>8.240.631</u>	<u>8.717.193</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.240.631</u>	<u>8.717.193</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.407.800	5.803.200
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.407.800</u>	<u>5.803.200</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>575.068</u>	<u>171.174</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>6.982.868</u>	<u>5.974.374</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>15.223.499</u></u>	<u><u>14.691.567</u></u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Øvrige lovpligtige reserver		3.625.557	3.625.557
Overført overskud eller underskud		859.137	2.383.735
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.684.694</u></b>	<b><u>6.209.292</u></b>
Udskudt skat	6	618.275	717.157
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>618.275</u></b>	<b><u>717.157</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	4.905.800	4.905.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.905.800</u></b>	<b><u>4.905.800</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.125	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.333.857	2.085.087
Skyldig selskabsskat		174.283	165.370
Anden gæld	8	497.465	608.861
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.014.730</u></b>	<b><u>2.859.318</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.920.530</u></b>	<b><u>7.765.118</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.223.499</u></b>	<b><u>14.691.567</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Øvrige lov- pligtige re- server kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	3.625.557	2.383.735	0	6.209.292
Årets resultat	0	0	(1.524.598)	2.000.000	475.402
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.625.557</b>	<b>859.137</b>	<b>2.000.000</b>	<b>6.684.694</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	565.000	592.500
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(195.676)
	<u><b>565.000</b></u>	<u><b>396.824</b></u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	244.600	113.200
	<u><b>244.600</b></u>	<u><b>113.200</b></u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	91.200	95.600
Renteomkostninger i øvrigt	58.410	71.845
	<u><b>149.610</b></u>	<u><b>167.445</b></u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	174.283	165.370
Ændring af udskudt skat	(53.106)	(107.940)
Effekt af ændrede skattesatser	(45.776)	(35.111)
	<u><b>75.401</b></u>	<u><b>22.319</b></u>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		12.425.826
Tilgange		88.438
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>12.514.264</b>
Opskrivninger primo		5.179.367
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>5.179.367</b>
Af- og nedskrivninger primo		(8.888.000)
Årets afskrivninger		(565.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(9.453.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>8.240.631</b>
	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	618.275	717.157
	<b>618.275</b>	<b>717.157</b>

## 7. Gæld til realkreditinstitutter

Af prioritetsgælden på 4.905.800 kr. forfalder 4.625.000 kr. efter 5 år.

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	121.665	105.861
Andre skyldige omkostninger	375.800	503.000
	<u>497.465</u>	<u>608.861</u>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Garanzia Holding ApS A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.152.193 kr.

Herudover er selskabets aktiver ikke pantsatte.