

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

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.09.2018

**Dirigent**

---

Navn: Birgit Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendoms- og Finansieringsselskabet Fortezza ApS  
Lillebæltsvej 1  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 10430798

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Birgit Mortensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Ejendoms- og 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 05.09.2018

### Direktion

Birgit Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendoms- og Finansieringsselskabet Fortezza ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendoms- og Finansieringsselskabet Fortezza ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 05.09.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

## 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 468 t.kr. mod 417 t.kr. i 2016/17.

Egenkapitalen udgør 4.570 t.kr. svarende til 30% af balancesummen pr. 30.06.2018 mod 34% pr. 30.06.2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.151.342</b>	<b>1.069.693</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(565.000)</u>	<u>(565.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>586.342</b>	<b>504.693</b>
Andre finansielle indtægter	3	201.500	236.000
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(181.226)</u>	<u>(205.715)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>606.616</b>	<b>534.978</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(138.955)</u>	<u>(117.695)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>467.661</u></b>	<b><u>417.283</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>(532.339)</u>	<u>(582.717)</u>
		<b><u>467.661</u></b>	<b><u>417.283</u></b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.110.631	7.675.631
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>7.110.631</b>	<b>7.675.631</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>7.110.631</b>	 <b>7.675.631</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.019.900
Andre tilgodehavender		7.161.400	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.161.400</b>	<b>7.019.900</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>865.174</b>	 <b>320.592</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>8.026.574</b>	 <b>7.340.492</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>15.137.205</b>	 <b>15.016.123</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		3.369.638	3.901.977
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.569.638</u></b>	<b><u>5.101.977</u></b>
Udskudt skat	7	<u>509.729</u>	<u>564.320</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>509.729</u></b>	<b><u>564.320</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.905.800</u>	<u>4.905.800</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>4.905.800</u></b>	<b><u>4.905.800</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.612.790	3.942.140
Skyldige sambeskatningsbidrag		193.546	171.650
Anden gæld	9	<u>345.702</u>	<u>330.236</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.152.038</u></b>	<b><u>4.444.026</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.057.838</u></b>	<b><u>9.349.826</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.137.205</u></b>	<b><u>15.016.123</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	3.901.977	1.000.000	5.101.977
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(532.339)	1.000.000	467.661
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.369.638</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.569.638</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>565.000</u>	<u>565.000</u>
	<b>565.000</b>	<b>565.000</b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	236.000
Øvrige finansielle indtægter	<u>201.500</u>	<u>0</u>
	<b>201.500</b>	<b>236.000</b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	132.000	144.000
Renteomkostninger i øvrigt	<u>49.226</u>	<u>61.715</u>
	<b>181.226</b>	<b>205.715</b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	193.546	171.650
Ændring af udskudt skat	<u>(54.591)</u>	<u>(53.955)</u>
	<b>138.955</b>	<b>117.695</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>12.514.264</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>12.514.264</u></b>
Opskrivninger primo	<u>5.179.367</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>5.179.367</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(10.018.000)
Årets afskrivninger	<u>(565.000)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(10.583.000)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.110.631</u></b>
	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>	
Materielle anlægsaktiver	<u>509.729</u>
	<u>564.320</u>
	<b><u>509.729</u></b>
	<b><u>564.320</u></b>
	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.349.418</u>
	<b><u>3.349.418</u></b>
	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>	
Moms og afgifter	172.702
Anden gæld i øvrigt	<u>173.000</u>
	<u>157.236</u>
	<u>173.000</u>
	<b><u>345.702</u></b>
	<b><u>330.236</u></b>

## Noter

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Garanzia Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.022.193 kr.

## 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

Nettoomsætning 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 af sambeskattet med moderselskabet Garanzia Holding ApS, og frem til 31.12.2017 med Compagnia Holding ApS, Stennevad A/S, 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 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
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.