

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

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.09.2017

Dirigent

Navn: Birgit Mortensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016/17 | 6 |
| Balance pr. 30.06.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendoms- & Finansieringselskabet Fortezza ApS
Lillebæltsvej 1
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 10430798

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Birgit Mortensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendoms- & Finansieringselskabet 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 04.09.2017

Direktion

Birgit Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendoms- & Finansieringselskabet Fortezza ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendoms- & Finansieringselskabet Fortezza ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 04.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Palle Jensen

statsautoriseret revisor

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 417 t.kr. mod 475 t.kr. i 2015/16.

Egenkapitalen udgør 5.102 t.kr. svarende til 34% af balancesummen pr. 30.06.2017 mod 44% pr. 30.06.2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.069.693 | 1.020.813 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (565.000) | (565.000) |
| Driftsresultat | | 504.693 | 455.813 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 236.000 | 244.600 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (205.715) | (149.610) |
| Resultat før skat | | 534.978 | 550.803 |
| Skat af årets resultat | 4 | (117.695) | (75.401) |
| Årets resultat | | 417.283 | 475.402 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 1.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat | | (582.717) | (1.524.598) |
| | | 417.283 | 475.402 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.675.631 | 8.240.631 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 7.675.631 | 8.240.631 |
| Anlægsaktiver | | 7.675.631 | 8.240.631 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.019.900 | 6.407.800 |
| Tilgodehavender | | 7.019.900 | 6.407.800 |
| Likvide beholdninger | | 320.592 | 575.068 |
| Omsætningsaktiver | | 7.340.492 | 6.982.868 |
| Aktiver | | 15.016.123 | 15.223.499 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Øvrige lovpligtige reserver | | 0 | 3.625.557 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.901.977 | 859.137 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.000.000 | 2.000.000 |
| Egenkapital | | 5.101.977 | 6.684.694 |
| | | | |
| Udskudt skat | 6 | 564.320 | 618.275 |
| Hensatte forpligtelser | | 564.320 | 618.275 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.905.800 | 4.905.800 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 4.905.800 | 4.905.800 |
| | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 9.125 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.942.140 | 2.333.857 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 171.650 | 174.283 |
| Anden gæld | 8 | 330.236 | 497.465 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.444.026 | 3.014.730 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 9.349.826 | 7.920.530 |
| | | | |
| Passiver | | 15.016.123 | 15.223.499 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

| | Virksomheds- kapital kr. | Øvrige lovpligtige reserver kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|---|
| Egenkapital primo | 200.000 | 3.625.557 | 859.137 | 2.000.000 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (2.000.000) |
| Overført til reserver | 0 | (3.625.557) | 3.625.557 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | (582.717) | 1.000.000 |
| Egenkapital ultimo | 200.000 | 0 | 3.901.977 | 1.000.000 |
| | | | | I alt |
| | | | | kr. |
| Egenkapital primo | | | | 6.684.694 |
| Udbetalt ordinært udbytte | | | | (2.000.000) |
| Overført til reserver | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | 417.283 |
| Egenkapital ultimo | | | | 5.101.977 |

Noter

| | 2016/17 | 2015/16 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 565.000 | 565.000 |
| | 565.000 | 565.000 |
| | | |
| | 2016/17 | 2015/16 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 236.000 | 244.600 |
| | 236.000 | 244.600 |
| | | |
| | 2016/17 | 2015/16 |
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 144.000 | 91.200 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 61.715 | 58.410 |
| | 205.715 | 149.610 |
| | | |
| | 2016/17 | 2015/16 |
| | kr. | kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 171.650 | 174.283 |
| Ændring af udskudt skat | (53.955) | (53.106) |
| Effekt af ændrede skattesatser | 0 | (45.776) |
| | 117.695 | 75.401 |

Noter

| | Grunde og bygninger kr. |
|---|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 12.514.264 |
| Kostpris ultimo | 12.514.264 |
| Opskrivninger primo | 5.179.367 |
| Opskrivninger ultimo | 5.179.367 |
| Af- og nedskrivninger primo | (9.453.000) |
| Årets afskrivninger | (565.000) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (10.018.000) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.675.631 |
| | 2016/17 |
| | kr. |
| | 2015/16 |
| | kr. |
| 6. Udskudt skat | |
| Materielle anlægsaktiver | 564.320 |
| | 618.275 |
| | 564.320 |
| | 618.275 |
| | Restgæld efter 5 år kr. |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.852.282 |
| | 3.852.282 |
| | 2016/17 |
| | kr. |
| | 2015/16 |
| | kr. |
| 8. Anden gæld | |
| Moms og afgifter | 157.236 |
| Andre skyldige omkostninger | 173.000 |
| | 375.800 |
| | 330.236 |
| | 497.465 |

Noter

9. 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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.587.193 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, 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 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 selskabsskat

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