

Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S

Vejlevej 59

8700 Horsens

CVR-nr. 20 75 92 32

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/02 2018

Hans Erik Frost
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S
Vejlevej 59
8700 Horsens

CVR-nr.: 20 75 92 32
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Jesper Brøting
Hans Erik Frost
Lena Sørensen

Direktion

Hans Erik Frost

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. januar 2018

Direktion

Hans Erik Frost

Bestyrelse

Jesper Brøting

Hans Erik Frost

Lena Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 12. januar 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 3.664.488, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 18.592.740.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Finansiering

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 5.693 og overstiger selskabets omsætningsaktiver med 5.076 t.kr.

Selskabets ejere har tilkendegivet, at de understøtter selskabet og tilfører selskabet likviditet såfremt det bliver nødvendigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.923.513	3.386
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>2.237.500</u>	<u>14</u>
Resultat før finansielle poster		5.161.013	3.400
Finansielle omkostninger	1	<u>(321.677)</u>	<u>(377)</u>
Resultat før skat		4.839.336	3.023
Skat af årets resultat	2	<u>(1.174.848)</u>	<u>(665)</u>
Årets resultat		<u>3.664.488</u>	<u>2.358</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.664.488</u>	<u>2.358</u>
		<u>3.664.488</u>	<u>2.358</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>42.500.000</u>	<u>40.263</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>42.500.000</u>	<u>40.263</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>42.500.000</u>	<u>40.263</u>
Andre tilgodehavender		534.627	331
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>216</u>
Tilgodehavender		<u>534.627</u>	<u>547</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>534.627</u>	<u>547</u>
Aktiver i alt		<u>43.034.627</u>	<u>40.810</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500
Overført resultat		15.092.740	11.429
Egenkapital	4	<u>18.592.740</u>	<u>14.929</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	1.575.289	808
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.575.289</u>	<u>808</u>
Banker		2.202.854	3.979
Gæld til realkreditinstitutter		13.859.526	15.062
Anden gæld		1.083.722	1.068
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>17.146.102</u>	<u>20.109</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.120.000	3.120
Banker		776.721	997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		538.188	12
Gæld til associerede virksomheder		1.054.470	650
Selskabsskat		27.748	0
Anden gæld		203.369	185
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.720.496</u>	<u>4.964</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.866.598</u>	<u>25.073</u>
Passiver i alt		<u>43.034.627</u>	<u>40.810</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	3.500.000	11.428.252	14.928.252
Årets resultat	0	3.664.488	3.664.488
Egenkapital 31. december 2017	3.500.000	15.092.740	18.592.740

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	39.825	32
Andre finansielle omkostninger	281.852	345
	321.677	377
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	407.748	386
Årets udskudte skat	767.100	279
	1.174.848	665
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		40.067.767
Kostpris 31. december 2017		40.067.767
Værdireguleringer 1. januar 2017		194.733
Årets værdireguleringer		2.237.500
Værdireguleringer 31. december 2017		2.432.233
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		42.500.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 3.500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014	2013
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2017	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.000.000
Tilgang i året	0	0	0	0	500.000
Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000

5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017

Hensat i året

Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017

Materielle anlægsaktiver

Låneomkostninger

2017	2016
kr.	t.kr.
808.189	529
767.100	279
1.575.289	808
1.598.048	835
(22.759)	(27)
1.575.289	808

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2017	31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.899.105	4.122.854	1.920.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	16.262.006	15.059.526	1.200.000	9.058.000
Anden gæld	1.067.732	1.083.722	0	0
	23.228.843	20.266.102	3.120.000	9.058.000

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og e afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2017 har ledelsen fastlagt et afkastkrav på 7,5%, hvilket er på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området, tillagt 0,5% på grund af ejendommens alder og tilstand. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, vilkår i indgået lejekontrakt samt alternative anvendelsesmuligheder mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.060, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 40.263.