

**Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S**

**Vejlevej 59  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 20 75 92 32**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 09/02 2016

---

Hans Erik Frost  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S  
Vejlevej 59  
8700 Horsens

Telefon: 754642366  
Telefax: 75 64 39 20

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

### **Bestyrelse**

Jesper Brøting  
Hans Erik Frost  
Erland Sørensen

### **Direktion**

Hans Erik Frost

### **Revision**

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. februar 2016

### **Direktion**

Hans Erik Frost

### **Bestyrelse**

Jesper Brøting

Hans Erik Frost

Erland Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 4. februar 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.491.064, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 12.570.609.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksparken 25 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets regnskabsperiode er blevet omlagt fra regnskabsafslutning pr. 30. juni til 31. december pr. 31. december 2014. Hvorved regnskabsåret består af en periode på 12 måneder, mens sammenligningstallene er en periode på 6 måneder.

### 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

### Bruttoresultat

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

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

### Huslejeindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 ejendommene kan handles til mellem velinformerede 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> (6 mdr.) t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.661.395</b>	<b>1.275</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		12.215	28
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.673.610</b>	<b>1.303</b>
Finansielle indtægter		486	5
Finansielle omkostninger	2	(465.552)	(338)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.208.544</b>	<b>970</b>
Skat af årets resultat	3	(717.480)	(213)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.491.064</b>	<b>757</b>
Overført resultat		2.491.064	757
		<b>2.491.064</b>	<b>757</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		40.262.500	40.263
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>40.262.500</u>	<u>40.263</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>40.262.500</u>	<u>40.263</u>
Andre tilgodehavender		31.250	0
Udskudt skatteaktiv	5	0	7
Selskabsskat		76.134	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>107.384</u>	<u>7</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>2.007</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>107.384</u>	<u>2.014</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>40.369.884</u>	<u>42.277</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.500.000	3.500
Overført resultat		9.070.609	6.580
<b>Egenkapital</b>	6	<b>12.570.609</b>	<b>10.080</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	528.926	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>528.926</b>	<b>0</b>
Banker		5.699.295	7.361
Gæld til realkreditinstitutter		16.277.366	17.510
Anden gæld		1.042.399	1.043
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>23.019.060</b>	<b>25.914</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.118.000	3.085
Banker		107.156	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.765	794
Gæld til associerede virksomheder		618.084	2.085
Anden gæld		367.284	319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.251.289</b>	<b>6.283</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.270.349</b>	<b>32.197</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>40.369.884</b>	<b>42.277</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	3.500.000	6.579.545	10.079.545
Årets resultat	0	2.491.064	2.491.064
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>3.500.000</b>	<b>9.070.609</b>	<b>12.570.609</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 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 et 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 2015 har ledelsen fastlagt et afkastkrav på 8,25 %, hvilket er på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området, tillagt 1 % 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.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> (6 mdr.) t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	33.133	51
Andre finansielle omkostninger	<u>432.419</u>	<u>287</u>
	<b><u>465.552</u></b>	<b><u>338</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	181.866	0
Årets udskudte skat	<u>535.614</u>	<u>213</u>
	<b><u>717.480</u></b>	<b><u>213</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015	40.067.767
Kostpris 31. december 2015	40.067.767
Værdireguleringer 1. januar 2015	194.733
Værdireguleringer 31. december 2015	194.733
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>40.262.500</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	kr.	t.kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	564.387	456
Låneomkostninger	(35.461)	(43)
Skattemæssigt underskud	0	(420)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	7
	<b>528.926</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	0	7
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 3.500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	3.500.000	3.500.000	3.000.000
Tilgang i året	0	0	500.000
Afgang i året	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december 2015</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.500.000</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld 1. januar 2015</b>	<b>Gæld 31. december 2015</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Banker	9.280.823	7.619.295	1.920.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	18.676.222	17.475.366	1.198.000	11.464.000
Anden gæld	1.042.399	1.042.399	0	0
	<b>28.999.444</b>	<b>26.137.060</b>	<b>3.118.000</b>	<b>11.464.000</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.475 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 40.263 (31.12.2014: t.kr. 40.263).

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Frost Holding Ejendomme ApS  
ERSØ Gruppen Holding ApS