

# **Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS**

**Fabriksparken 18  
2600 Glostrup**

**CVR-nr. 21 85 11 40**

**Årsrapport for 2016  
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. maj 2017

---

Henrik Fruergaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 24. maj 2017

### **Direktion**

Henrik Fruergaard Rasmussen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Korsør, den 24. maj 2017

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen

CVR-nr. 17 79 60 70

Laila Rasmussen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS  
Fabriksparken 18  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 21 85 11 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Albertslund

### Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

### Revisor

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen

Norvangen 3D  
4220 Korsør

### Pengeinstitut

Danske Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejningsejendom og dermed beslægtede aktiviteter.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.570.955, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.060.944.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 ApS for 2016 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.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **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 nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger m.m.	6-50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 acontoskatte.

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**

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.954.760</b>	<b>5.237.830</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>4.954.760</b>	<b>5.237.830</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.225.593</u>	<u>-1.174.080</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.729.167</b>	<b>4.063.750</b>
Finansielle indtægter	1	2.333.597	1.823.754
Finansielle omkostninger	2	<u>-182.419</u>	<u>-1.074.190</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.880.345</b>	<b>4.813.314</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.309.390</u>	<u>-1.227.737</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.570.955</u></b>	<b><u>3.585.577</u></b>

## Resultatdisponering

Foreslået udbytte		4.500.000	3.500.000
Overført resultat		<u>70.955</u>	<u>85.577</u>
		<b><u>4.570.955</u></b>	<b><u>3.585.577</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.087.462	17.269.992
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>90.297</u>	<u>113.892</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>16.177.759</u></b>	<b><u>17.383.884</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.177.759</u></b>	<b><u>17.383.884</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		427.936	596.615
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.921.906	13.376.381
Andre tilgodehavender		200.000	200.000
Selskabsskat		6.793	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>128.457</u>	<u>92.512</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.685.092</u></b>	<b><u>14.265.508</u></b>
Værdipapirer		<u>23.358.621</u>	<u>20.192.061</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>23.358.621</u></b>	<b><u>20.192.061</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>260.097</u></b>	<b><u>1.300.244</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>38.303.810</u></b>	<b><u>35.757.813</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>54.481.569</u></b>	<b><u>53.141.697</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		435.944	364.988
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>4.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.060.944</u></b>	<b><u>3.989.988</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>83.270</u>	<u>145.851</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>83.270</u></b>	<b><u>145.851</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>21.960.675</u>	<u>23.143.776</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>21.960.675</u></b>	<b><u>23.143.776</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.252.533	1.252.571
Leverandører af varer og tjenesteydelser		223.242	390.777
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.763.640	22.058.551
Selskabsskat		0	305.089
Anden gæld		<u>2.137.265</u>	<u>1.855.094</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.376.680</u></b>	<b><u>25.862.082</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>49.337.355</u></b>	<b><u>49.005.858</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>54.481.569</u></b>	<b><u>53.141.697</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	229.283
Andre finansielle indtægter	2.403.029	1.566.800
Kursreguleringer, prioritetsgæld	-69.432	27.671
	<u><b>2.333.597</b></u>	<u><b>1.823.754</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	446.970
Andre finansielle omkostninger	182.419	627.220
	<u><b>182.419</b></u>	<u><b>1.074.190</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.371.971	1.262.279
Årets udskudte skat	-62.581	-34.542
	<u><b>1.309.390</b></u>	<u><b>1.227.737</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	27.314.573	604.263
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>19.468</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>27.314.573</u>	<u>623.731</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	10.044.581	490.371
Årets afskrivninger	<u>1.182.530</u>	<u>43.063</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>11.227.111</u>	<u>533.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>16.087.462</u></b>	<b><u>90.297</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006 udgør kr. 21.400.000.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.396.347</u>	<u>23.213.208</u>	<u>1.252.533</u>	<u>16.908.839</u>
	<b><u>24.396.347</u></b>	<b><u>23.213.208</u></b>	<b><u>1.252.533</u></b>	<b><u>16.908.839</u></b>

## **Noter**

### **6 Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henrik Fruergard ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter.

Selskabet har en huslejeforpligtigelse med en årlig leje på kr. 400.000 frem til 1/11 2020.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.213, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 25.173, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 16.178.