

# **Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS**

**Fabriksparken 18  
2600 Glostrup**

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

**Årsrapport for 2015  
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. maj 2016

---

Henrik Fruergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 27. maj 2016

### **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 2015. 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 fejl-information, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Korsør, den 27. maj 2016

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen

CVR-nr. 17 79 60 70

Laila Rasmussen  
registreret revisor

## **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS  
Fabriksparken 18  
2600 Glostrup

CVR-nr.               21 85 11 40  
Regnskabsår:       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.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.585.577, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.989.988.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS for 2015 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 2015 er aflagt i DKK

### **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, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Lejeindtægter incl. fællesudgifter**

Indtægter fra huslejeindtæget indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, andre driftsindtægter omfatter viderefakturering af udlæg fra ejendomme som administreres af Ejendomsselskabet Fruergaard ApS..

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaleomkostninger m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **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, 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 til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancen dagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.237.830</b>	<b>3.344.471</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.237.830</b>	<b>3.344.471</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-1.174.080</u>	<u>-385.773</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.063.750</b>	<b>2.958.698</b>
Finansielle indtægter	2	1.823.754	171.345
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.074.190</u>	<u>-443.167</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.813.314</b>	<b>2.686.876</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-1.227.737</u>	<u>-622.892</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.585.577</u></b>	<b><u>2.063.984</u></b>

## Resultatdisponering

Foreslået udbytte	3.500.000	5.000.000
Overført resultat	<u>85.577</u>	<u>-2.936.016</u>
	<b><u>3.585.577</u></b>	<b><u>2.063.984</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.269.992	17.389.442
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		113.892	71.065
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>1.478.255</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>17.383.884</u></b>	<b><u>18.938.762</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>17.383.884</u></b>	<b><u>18.938.762</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		596.615	47.334
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.376.381	10.431.659
Andre tilgodehavender		200.000	304.078
Periodeafgrænsningsposter		<u>92.512</u>	<u>135.235</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.265.508</u></b>	<b><u>10.918.306</u></b>
Værdipapirer		<u>20.192.061</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>20.192.061</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.300.244</u></b>	<b><u>531.188</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>35.757.813</u></b>	<b><u>11.449.494</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>53.141.697</u></b>	<b><u>30.388.256</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		364.988	279.412
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>3.500.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>3.989.988</u></b>	<b><u>5.404.412</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>145.851</u>	<u>180.393</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>145.851</u></b>	<b><u>180.393</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>23.143.776</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>23.143.776</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.252.571	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		390.777	1.143.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.058.551	21.956.581
Selskabsskat		305.089	41.905
Anden gæld		<u>1.855.094</u>	<u>1.661.888</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.862.082</u></b>	<b><u>24.803.451</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>49.005.858</u></b>	<b><u>24.803.451</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>53.141.697</u></b>	<b><u>30.388.256</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Noter til årsrapporten

### 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.174.080	1.115.750
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-729.977
	<u>1.174.080</u>	<u>385.773</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	1.054.814	1.054.814
Installationer	23.721	10.240
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.967	27.064
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-729.977
Ombygning	64.578	23.632
	<u>1.174.080</u>	<u>385.773</u>

### 2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	229.283	163.942
Andre finansielle indtægter	1.566.800	7.403
Kursreguleringer, prioritetsgæld	27.671	0
	<u>1.823.754</u>	<u>171.345</u>

### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	559.465	442.448
Andre finansielle omkostninger	514.725	719
	<u>1.074.190</u>	<u>443.167</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.262.279	691.905
Årets udskudte skat	-34.542	-69.013
	<u>1.227.737</u>	<u>622.892</u>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2015	26.290.910	530.469	1.478.255
Tilgang i årets løb	0	73.794	343.660
Afgang i årets løb	0	0	-798.252
Overførsler i årets løb	1.023.663	0	-1.023.663
Kostpris 31. december 2015	<u>27.314.573</u>	<u>604.263</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	8.901.468	459.404	0
Årets afskrivninger	<u>1.143.113</u>	<u>30.967</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>10.044.581</u>	<u>490.371</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>17.269.992</u></b>	<b><u>113.892</u></b>	<b><u>0</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 21.400.000.



## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	279.411	0	404.411
Årets resultat	0	85.577	3.500.000	3.585.577
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>364.988</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.989.988</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	24.396.347	1.252.571	19.413.854
	<b>0</b>	<b>24.396.347</b>	<b>1.252.571</b>	<b>19.413.854</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henrik Fruergard ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.396, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 25.173, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 17.270.

## **Noter til årsrapporten**

### **10 Nærtstående parter og ejerforhold**

#### **Transaktioner**

Et lejemål udlejes til et selskab hvor Henrik Fruergaard har bestemmende indflydelse. Lejen er til markedsleje.