

Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS

**Fabriksparken 18
2600 Glostrup**

CVR-nr. 21 85 11 40

**Årsrapport for 2017
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. maj 2018

Henrik Fruergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. maj 2018

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 2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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 23. maj 2018

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen

CVR-nr. 17 79 60 70

Laila Rasmussen
registreret revisor
MNE-nr. mne7602

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS
Fabriksparken 18
2600 Glostrup

CVR-nr.: 21 85 11 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Albertslund

Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Revisor

Revisionsfirmaet Laila Rasmussen
Norvangen 3 D
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 2017 udviser et overskud på kr. 2.521.856, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.082.799.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS 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.

Årsrapporten for 2017 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, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til lejer har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaleomkostninger, reparation og vedligeholdelse samt administration mv.

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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.629.265	4.954.760
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		4.629.265	4.954.760
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.210.834</u>	<u>-1.225.593</u>
Resultat før finansielle poster		3.418.431	3.729.167
Finansielle indtægter	1	519.562	2.403.029
Finansielle omkostninger	2	<u>-687.442</u>	<u>-251.851</u>
Resultat før skat		3.250.551	5.880.345
Skat af årets resultat	3	<u>-728.695</u>	<u>-1.309.390</u>
Årets resultat		<u><u>2.521.856</u></u>	<u><u>4.570.955</u></u>
 Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000.000	4.500.000
Overført resultat		<u>521.856</u>	<u>70.955</u>
		<u><u>2.521.856</u></u>	<u><u>4.570.955</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.166.801	17.111.125
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		286.356	90.297
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	-1.023.663
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.453.157</u>	<u>16.177.759</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.453.157</u>	<u>16.177.759</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		536.320	427.936
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.527.794	13.921.906
Andre tilgodehavender		254.060	200.000
Selskabsskat		93.302	6.793
Periodeafgrænsningsposter		171.515	128.457
Tilgodehavender		<u>13.582.991</u>	<u>14.685.092</u>
Værdipapirer		0	23.358.621
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>23.358.621</u>
Likvide beholdninger		<u>865.355</u>	<u>260.097</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.448.346</u>	<u>38.303.810</u>
Aktiver i alt		<u>29.901.503</u>	<u>54.481.569</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		957.799	435.944
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.500.000
Egenkapital	5	<u>3.082.799</u>	<u>5.060.944</u>
Hensættelse til udskudt skat		40.029	83.270
Hensatte forpligtelser i alt		<u>40.029</u>	<u>83.270</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.739.809	21.960.675
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>20.739.809</u>	<u>21.960.675</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.252.533	1.252.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser		278.403	223.242
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.410.425	23.763.640
Anden gæld		2.097.505	2.137.265
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.038.866</u>	<u>27.376.680</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.778.675</u>	<u>49.337.355</u>
Passiver i alt		<u>29.901.503</u>	<u>54.481.569</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>519.562</u>	<u>2.403.029</u>
	<u>519.562</u>	<u>2.403.029</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	631.378	182.419
Kursreguleringer omkostninger	<u>56.064</u>	<u>69.432</u>
	<u>687.442</u>	<u>251.851</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	771.936	1.371.971
Årets udskudte skat	<u>-43.241</u>	<u>-62.581</u>
	<u>728.695</u>	<u>1.309.390</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	27.314.573	623.731
Tilgang i årets løb	<u>222.830</u>	<u>263.402</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>27.537.403</u>	<u>887.133</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	11.227.111	533.434
Årets afskrivninger	<u>1.143.491</u>	<u>67.343</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>12.370.602</u>	<u>600.777</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>15.166.801</u>	<u>286.356</u>

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

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	435.943	0	560.943
Årets resultat	0	521.856	2.000.000	2.521.856
Egenkapital 31. december 2017	125.000	957.799	2.000.000	3.082.799

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.213.208	21.992.342	1.252.533	15.656.331
	23.213.208	21.992.342	1.252.533	15.656.331

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henrik Fruergaard ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.992, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 25.173, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 15.167.