

Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS

**Fabriksparken 18
2600 Glostrup**

CVR-nr. 21 85 11 40

**Årsrapport for 2018
(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. juni 2019

Henrik Fruergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 11. juni 2019

Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 udvidede gennemgang 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 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 11. juni 2019

MBL Revision I/S
CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen
registreret revisor
MNE-nr. mne7602

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS
Fabriksparken 18
2600 Glostrup

CVR-nr.: 21 85 11 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 5. september 1999

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Albertslund

Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Revisor

MBL Revision I/S
Norvangen 3 D
4220 Korsør

Pengeinstitut

Danske Bank
Hovedvejen 109
2600 Glostrup

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 2018 udviser et overskud på kr. 2.503.578, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.586.377.

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regler fra regnskabsklasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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, 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.	6-40	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominelt værdi

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.676.030	4.629.265
Personaleomkostninger	1	-310.073	0
Resultat før af- og nedskrivninger		4.365.957	4.629.265
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.182.323	-1.210.834
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.183.634	3.418.431
Resultat før finansielle poster		3.183.634	3.418.431
Finansielle indtægter	2	7	519.562
Finansielle omkostninger	3	-560	-687.442
Resultat før skat		3.183.081	3.250.551
Skat af årets resultat	4	-679.503	-728.695
Årets resultat		<u>2.503.578</u>	<u>2.521.856</u>
 Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		3.000.000	2.000.000
Overført resultat		-496.422	521.856
		<u>2.503.578</u>	<u>2.521.856</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		14.011.105	15.166.801
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>285.229</u>	<u>286.356</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>14.296.334</u>	<u>15.453.157</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.296.334</u>	<u>15.453.157</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		587.380	536.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.993.169	12.527.794
Andre tilgodehavender		207.334	254.060
Selskabsskat		130.468	93.302
Periodeafgrænsningsposter		<u>66.575</u>	<u>171.515</u>
Tilgodehavender		<u>13.984.926</u>	<u>13.582.991</u>
Likvide beholdninger		<u>1.222.358</u>	<u>865.355</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.207.284</u>	<u>14.448.346</u>
Aktiver i alt		<u>29.503.618</u>	<u>29.901.503</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		461.377	957.799
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
Egenkapital		<u>3.586.377</u>	<u>3.082.799</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>40.029</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>40.029</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.276.278</u>	<u>20.739.809</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>19.276.278</u>	<u>20.739.809</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.309.119	1.252.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.001.772	278.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.963.680	2.410.425
Anden gæld		<u>2.366.392</u>	<u>2.097.505</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.640.963</u>	<u>6.038.866</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>25.917.241</u>	<u>26.778.675</u>
Passiver i alt		<u>29.503.618</u>	<u>29.901.503</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	957.799	2.000.000	3.082.799
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-496.422	3.000.000	2.503.578
Egenkapital 31. december 2018	125.000	461.377	3.000.000	3.586.377

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	307.396	0
Andre omkostninger til social sikring	757	0
Andre personaleomkostninger	<u>1.920</u>	<u>0</u>
	<u>310.073</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>7</u>	<u>519.562</u>
	<u>7</u>	<u>519.562</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	98.386	631.378
Kursreguleringer omkostninger	<u>-97.826</u>	<u>56.064</u>
	<u>560</u>	<u>687.442</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	719.532	771.936
Årets udskudte skat	<u>-40.029</u>	<u>-43.241</u>
	<u>679.503</u>	<u>728.695</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	27.537.403	887.133
Tilgang i årets løb	0	25.500
Afgang i årets løb	-55.000	-530.469
Kostpris 31. december 2018	<u>27.482.403</u>	<u>382.164</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	12.370.602	600.777
Årets afskrivninger	1.155.696	26.627
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-55.000	-530.469
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>13.471.298</u>	<u>96.935</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>14.011.105</u>	<u>285.229</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 21.400.000.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.992.342</u>	<u>20.585.397</u>	<u>1.309.119</u>	<u>14.039.802</u>
	<u>21.992.342</u>	<u>20.585.397</u>	<u>1.309.119</u>	<u>14.039.802</u>

Noter

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Henrik Fruergaard ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har en huslejeforpligtigelse med en årlig leje på kr. 418.668 frem til 1/11 2020.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.585, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 25.173, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 14.011.