

**Ejendomsselskabet Fabriksparken 18
ApS**

H.C. Ørsteds Vej 28C, st.
1879 Frederiksberg C

CVR-nr. 21851140

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 21. juni 2022

Henrik Fruergaard Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Resultatdisponering	12
Aktiver	13
Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS
H.C. Ørsteds Vej 28C, st.
1879 Frederiksberg C

CVR-nr.: 21851140

Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 6.839.239 mod DKK 5.257.798 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 58.354.317.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har i året ændret regnskabspraksis, således at investeringsejendomme optages til dagsværdi i lighed med øvrige koncernselskaber. Der henvises i øvrigt til beskrivelse under anvendt regnskabspraksis på side 6 i årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 21. juni 2022

I direktionen

Henrik Fruergaard Rasmussen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

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.

Søborg, den 21. juni 2022

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen
Statsautoriseret revisor
mne29419

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af investeringsejendomme.

Selskabet har valgt at ændre praksis, således at investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Selskabet har i forbindelse med overgangen til måling til dagsværdi efter §38 indregnet første regulering til dagsværdi direkte på egenkapitalen.

Praksisændringen er indregnet på egenkapitalen ved årets begyndelse, ligesom der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Nedenstående er oplyst hvordan praksisændringen har indvirket på egenkapitalen pr. 1. januar 2020, samt indvirkningen på årets resultat i forhold til resultatet opgjort efter den tidligere praksis.

Egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er ændret kr. 47.678.924 fra kr. 3.578.356 til kr. 51.257.280. Resultatet for 2020 er ændret kr. 1.926.487 fra kr. 3.331.311 til kr. 5.257.798. Resultatet for 2021 er ændret kr. 4.192.280 fra kr. 2.646.959 til kr. 6.839.239.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Passiver

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Henrik Fruergaard ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		5.195.227	5.330.501
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.907.163	1.295.250
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-149.576	-76.271
Resultat af primær drift		8.952.814	6.549.480
Finansielle indtægter	2	0	154.210
Finansielle omkostninger	3	-183.789	-105.822
Resultat før skat		8.769.025	6.597.868
Skat af årets resultat	4	-1.929.786	-1.340.070
Årets resultat		6.839.239	5.257.798

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.500.000	5.000.000
Overført til overført resultat	339.239	257.798
Årets resultat	6.839.239	5.257.798

Aktiver

	Note	31-12-2021	31-12-2020
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	103.490.000	98.000.000
Indretning af lejede lokaler		341.592	426.990
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		95.327	159.505
Materielle anlægsaktiver	5, 8	103.926.919	98.586.495
Anlægsaktiver		103.926.919	98.586.495
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		388.434	541.479
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.628.101
Andre tilgodehavender		415.330	413.194
Periodeafgrænsningsposter		53.672	37.672
Tilgodehavender		857.436	14.620.446
Likvide beholdninger		351.150	0
Omsætningsaktiver		1.208.586	14.620.446
Aktiver i alt		105.135.505	113.206.941

Passiver

	Note	31-12-2021 DKK	31-12-2020 DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		51.729.317	51.390.078
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.500.000	5.000.000
Egenkapital		58.354.317	56.515.078
Hensættelser til udskudt skat	4	14.915.883	13.843.158
Hensatte forpligtelser		14.915.883	13.843.158
Gæld til realkreditinstitutter		15.432.930	16.714.339
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.432.930	16.714.339
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.283.146	1.277.000
Gæld til kreditinstitutter		1.056	4.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser		222.808	690.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.614.786	20.995.694
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	857.061	944.814
Anden gæld		2.453.518	2.221.908
Kortfristede gældsforpligtelser		16.432.375	26.134.366
Gældsforpligtelser		31.865.305	42.848.705
Passiver i alt		105.135.505	113.206.941
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2020	125.000	51.132.280	0	51.257.280
Overført via resultatdisponeringen		257.798	5.000.000	5.257.798
Egenkapital pr. 1. januar 2021	125.000	51.390.078	5.000.000	56.515.078
Udbetalt udbytte		0	-5.000.000	-5.000.000
Overført via resultatdisponeringen		339.239	6.500.000	6.839.239
Egenkapital pr. 31. december 2021	125.000	51.729.317	6.500.000	58.354.317

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	149.576	76.271
I alt	<u>149.576</u>	<u>76.271</u>

2. Finansielle indtægter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	136.582
Andre finansielle indtægter	0	17.628
I alt	<u>0</u>	<u>154.210</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	111.322	8.984
Øvrige finansielle omkostninger	72.467	96.838
I alt	<u>183.789</u>	<u>105.822</u>

Noter, fortsat

4. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	944.814	13.843.158		
Betalt vedrørende tidligere år	-944.814			
Skat af årets resultat	857.061	1.072.725	1.929.786	1.340.070
Skyldig pr. 31. december 2021	857.061	14.915.883		
Skat af årets resultat			1.929.786	1.340.070
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		14.915.883		
Kortfristede gældsforpligtelser	857.061			
I alt	857.061	14.915.883		

5. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	50.055.342	426.990	409.278	50.891.610	27.968.870
Tilgang i året	1.582.836	0	0	1.582.836	22.922.740
Kostpris pr. 31. december 2021	51.638.178	426.990	409.278	52.474.446	50.891.610
Opskrivninger pr. 1. januar 2021	47.944.659	0	0	47.944.659	45.066.573
Årets opskrivninger	3.907.163	0	0	3.907.163	2.878.086
Opskrivninger pr. 31. december 2021	51.851.822	0	0	51.851.822	47.944.659
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	0	0	-249.773	-249.773	-173.502
Årets afskrivninger		-85.398	-64.178	-149.576	-76.271
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021	0	-85.398	-313.951	-399.349	-249.773
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	103.490.000	341.592	95.327	103.926.919	98.586.496

Noter, fortsat

6. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

		City	Storkøbenhavn
Normaliseret driftsresultat	DKK	0	3.599.610
Afkastkrav	I procent	0	5-7%
Tomgang	I procent	0	0
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	0	3.457.164
Dagsværdi pr. 31-12-2021	DKK	0	76.190.000

Boligejendomme:

		City	Storkøbenhavn
Normaliseret driftsresultat	DKK	567.086	-
Afkastkrav	I procent	1,9%	-
Korrektioner til dagsværdi (regulering af lejeindtægter til markedsleje kan opnås)	DKK	2.448.524	-
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	354.250	-
Dagsværdi pr. 31-12-2021	DKK	27.300.000	-

7. Langfristede forpligtelser

	31-12-2021	31-12-2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	16.716.076	17.991.339
Gældsforpligtelser i alt	16.716.076	17.991.339
Gæld til realkreditinstitutter	1.283.146	1.277.000
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	1.283.146	1.277.000
Gæld til realkreditinstitutter	10.368.829	11.491.339
Gæld, der forfalder efter fem år	10.368.829	11.491.339

Noter, fortsat

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2021	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Selskabet af afgivet købesumsgaranti til 3. mand i forbindelse med indgået aftale om køb af lejlighed under opførelse i Nordhavnen. Projektet forventes færdigt i 2023.	14.076.412	0
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	25.173.000	69.750.000

9. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Fruergaard Rasmussen

Direktør

Serienummer: f0c88fcd-afaa-401e-9bfe-fe9060a1020d

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-06-22 05:46:26 UTC



Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-22 07:56:34 UTC



Henrik Fruergaard Rasmussen

Dirigent

Serienummer: f0c88fcd-afaa-401e-9bfe-fe9060a1020d

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-22 08:51:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z2GPE-IUULF-5D57J-TIEF7-N7JG6-8HEJ2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>