

# **Ejendomsselskabet Fabriksparken 18 ApS**

**Fabriksparken 18  
2600 Glostrup**

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

**Årsrapport for 2019  
(20. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. juli 2020

---

Henrik Fruergaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 3. juli 2020

### **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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 3. juli 2020

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 2019

Stiftet: 5. september 1999

Regnskabsår: 20. 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.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 2.991.980, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.578.356.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet den hændelse, at hele verden er omfattet af en pandemi-Covid 19, hvilket det på nuværende tidspunkt ikke er muligt og udtale sig om eventuelle konsekvenser heraf.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksparken ApS for 2019 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 2019 er aflagt i DKK.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Andre personaleomkostninger har tidligere været indregnet og præsenteret under regnskabsposten personaleomkostninger. Disse indregnes og præsenteres nu under regnskabsposten andre eksterne omkostninger.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

#### **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.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Såfremt der foreligger individuelle eller objektive indikationer på nedskrivningsbehov af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, nedskrives disse til eventuel lavere genindvindingsværdi

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posterings 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.	6-40	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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**

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.167.642</b>	<b>4.674.110</b>
Personaleomkostninger	1	-153.203	-308.153
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>5.014.439</b>	<b>4.365.957</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.082.687	-1.182.323
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.931.752</b>	<b>3.183.634</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.931.752</b>	<b>3.183.634</b>
Finansielle indtægter	2	0	7
Finansielle omkostninger	3	-65.536	-560
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.866.216</b>	<b>3.183.081</b>
Skat af årets resultat	4	-874.236	-679.503
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.991.980</u></b>	<b><u>2.503.578</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	3.000.000
Overført resultat		2.991.980	-496.422
		<b><u>2.991.980</u></b>	<b><u>2.503.578</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.082.174	14.011.105
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>235.776</u>	<u>285.229</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>13.317.950</u></b>	<b><u>14.296.334</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.317.950</u></b>	<b><u>14.296.334</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.191.777	587.380
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.493.169	12.993.169
Andre tilgodehavender		209.430	207.334
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	130.468
Periodeafgrænsningsposter		<u>45.130</u>	<u>66.575</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.939.506</u></b>	<b><u>13.984.926</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.455.652</u></b>	<b><u>1.222.358</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>17.395.158</u></b>	<b><u>15.207.284</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>30.713.108</u></b>	<b><u>29.503.618</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.453.356	461.377
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.578.356</u></b>	<b><u>3.586.377</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>17.958.267</u>	<u>19.276.278</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>17.958.267</u></b>	<b><u>19.276.278</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.316.080	1.309.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.279.056	1.001.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.202.464	1.963.680
Skyldigt sambeskatningsbidrag		874.236	0
Anden gæld		<u>2.504.649</u>	<u>2.366.392</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.176.485</u></b>	<b><u>6.640.963</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>27.134.752</u></b>	<b><u>25.917.241</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.713.108</u></b>	<b><u>29.503.618</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	461.376	-3.000.000	-2.413.624
Betalt ordinært udbytte	0	0	3.000.000	3.000.000
Årets resultat	0	2.991.980	0	2.991.980
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.453.356</b>	<b>0</b>	<b>3.578.356</b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	152.405	307.396
Andre omkostninger til social sikring	<u>798</u>	<u>757</u>
	<b><u>153.203</u></b>	<b><u>308.153</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>7</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	65.536	98.386
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>-97.826</u>
	<b><u>65.536</u></b>	<b><u>560</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	-40.029
Sambeskatningsbidrag	<u>874.236</u>	<u>719.532</u>
	<b><u>874.236</u></b>	<b><u>679.503</u></b>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	27.482.403	382.164
Tilgang i årets løb	208.839	27.114
Afgang i årets løb	-131.650	0
Kostpris 31. december 2019	<u>27.559.592</u>	<u>409.278</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	13.471.298	96.935
Årets afskrivninger	<u>1.006.120</u>	<u>76.567</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>14.477.418</u>	<u>173.502</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>13.082.174</u></b>	<b><u>235.776</u></b>

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.585.397</u>	<u>19.274.347</u>	<u>1.316.080</u>	<u>12.730.683</u>
	<b><u>20.585.397</u></b>	<b><u>19.274.347</u></b>	<b><u>1.316.080</u></b>	<b><u>12.730.683</u></b>

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

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. 19.274, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 25.173.