

**Ejendomsselskabet Fabriksvej 12  
Kolding A/S  
CVR-nr. 27567495  
Fabriksvej 12  
6000 Kolding**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.10.2016

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Thorup Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Pengestrømsopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S  
Fabriksvej 12  
6000 Kolding

CVR-nr.: 27567495

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Telefon: 76333555

Telefax: 76333565

### **Bestyrelse**

Palle Nørgaard, formand

Henrik Thorup Pedersen

Erling Kurt Grønlund

### **Direktion**

Rene Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.10.2016

### Direktion

Rene Hansen

### Bestyrelse

Palle Nørsgaard  
formand

Henrik Thorup Pedersen

Erling Kurt Grønlund

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 27.10.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jannick Kjersgaard  
statsautoriseret revisor

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at udleje erhvervsejendommen, Fabriksvej 12, Kolding.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2015/16 udgør et overskud på 975.001 kr. og betragtes af direktionen som tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat udgør selskabets egenkapital 7.845.118 kr., svarende til 32% af selskabets balancesum.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når fakturering til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning samt afskrivninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter herunder nettogevinst vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger herunder nettokurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.477.642</b>	<b>1.534.790</b>
Administrationsomkostninger		(79.500)	(60.500)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.398.142</b>	<b>1.474.290</b>
Andre finansielle indtægter	1	169.330	173.930
Andre finansielle omkostninger	2	(317.486)	(362.157)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.249.986</b>	<b>1.286.063</b>
Skat af ordinært resultat	3	(274.985)	(296.786)
<b>Årets resultat</b>		<b>975.001</b>	<b>989.277</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Overført resultat		(24.999)	989.277
		<b>975.001</b>	<b>989.277</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		20.911.643	22.160.020
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>20.911.643</b>	<b>22.160.020</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>20.911.643</b>	 <b>22.160.020</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.919.245	4.609.350
Andre tilgodehavender		0	103.199
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.919.245</b>	<b>4.712.549</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>573.107</b>	 <b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>3.492.352</b>	 <b>4.712.549</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>24.403.995</b>	 <b>26.872.569</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		5.845.118	5.870.117
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.845.118</u></b>	<b><u>6.870.117</u></b>
Udskudt skat		1.059.647	1.113.584
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.059.647</u></b>	<b><u>1.113.584</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.382.634	14.113.830
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>12.382.634</u></b>	<b><u>14.113.830</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.717.728	1.700.098
Bankgæld		0	966.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.750	25.511
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.545	558.557
Skyldig selskabsskat		328.922	641.750
Anden gæld	7	953.651	882.881
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.116.596</u></b>	<b><u>4.775.038</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.499.230</u></b>	<b><u>18.888.868</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.403.995</u></b>	<b><u>26.872.569</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	5.870.117	0	6.870.117
Årets resultat	0	(24.999)	1.000.000	975.001
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.845.118</b>	<b>1.000.000</b>	<b>7.845.118</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		1.398.142	1.474.290
Af- og nedskrivninger		1.248.377	1.238.967
Ændring i arbejdskapital	8	192.208	314.672
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>2.838.727</b>	<b>3.027.929</b>
Modtagne finansielle indtægter		169.330	173.930
Betalte finansielle omkostninger		(317.486)	(362.157)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(641.750)	(350.650)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>2.048.821</b>	<b>2.489.052</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		0	(367.495)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>0</b>	<b>(367.495)</b>
Afdrag på lån mv.		(1.713.566)	(1.667.962)
Udbetalt udbytte		0	(1.000.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		1.204.093	(367.712)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(509.473)</b>	<b>(3.035.674)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.539.348</b>	<b>(914.117)</b>
Likvider primo		(966.241)	(52.124)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>573.107</b>	<b>(966.241)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		573.107	0
Kortfristet gæld til banker		0	(966.241)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>573.107</b>	<b>(966.241)</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	143.916	173.924
Renteindtægter i øvrigt	0	6
Valutakursreguleringer	25.414	0
	<u><b>169.330</b></u>	<u><b>173.930</b></u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	305.789	342.121
Valutakursreguleringer	0	6.307
Øvrige finansielle omkostninger	11.697	13.729
	<u><b>317.486</b></u>	<u><b>362.157</b></u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	328.922	271.261
Ændring af udskudt skat	(53.937)	30.958
Effekt af ændrede skattesatser	0	(5.433)
	<u><b>274.985</b></u>	<u><b>296.786</b></u>
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		34.178.012
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>34.178.012</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(12.017.992)
Årets afskrivninger		(1.248.377)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(13.266.369)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>20.911.643</b></u>



## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	5.000	200,00	1.000.000
	<b>5.000</b>		<b>1.000.000</b>

Der har ikke været bevægelser i selskabets virksomhedskapital de seneste 5 år.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.700.098	1.717.728	12.382.634	5.871.878
Skyldig selskabsskat	0	0	0	0
	<b>1.700.098</b>	<b>1.717.728</b>	<b>12.382.634</b>	<b>5.871.878</b>

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	350.651	279.881
Andre skyldige omkostninger	603.000	603.000
	<b>953.651</b>	<b>882.881</b>

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>8. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	103.199	(103.199)
Ændring i leverandørgæld mv.	89.009	417.871
	<b>192.208</b>	<b>314.672</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ACO Holding, Kolding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør pr. 30.06.2016, 20.912 t.kr.

Til sikkerhed for trækingsret på 1.000 t.kr. på bank er deponeret ejerpantebrev nom. 4.500 t.kr. og ejerpantebrev nom. 7.500 t.kr. i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør pr. 30.06.2016, 20.912 t.kr.

### **11. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

ACO Holding, Kolding A/S, Fabriksvej 12, 6000 Kolding.