

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

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.10.2017

Dirigent

Navn: Henrik Thorup Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.06.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Pengestrømsopgørelse for 2016/17	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S
Fabriksvej 12
6000 Kolding

CVR-nr.: 27567495
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Telefon: 76333555
Telefax: 76333565

Bestyrelse

Palle Nørgaard, formand
Rene Hansen
Henrik Thorup Pedersen
Erling Kurt Grønlund

Direktion

Rene Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.10.2017

Direktion

Rene Hansen

Bestyrelse

Palle Nørgaard
formand

Rene Hansen

Henrik Thorup Pedersen

Erling Kurt Grønlund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 26.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2016/17 udgør et overskud på 965 t.kr. og betragtes af direktionen som tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat udgør selskabets egenkapital 7.811 t.kr., svarende til en soliditetsgrad på 35%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.536.481	1.477.642
Administrationsomkostninger		(110.460)	(79.500)
Driftsresultat		1.426.021	1.398.142
Andre finansielle indtægter	1	64.211	169.330
Andre finansielle omkostninger	2	(252.164)	(317.486)
Resultat før skat		1.238.068	1.249.986
Skat af årets resultat	3	(272.665)	(274.985)
Årets resultat		965.403	975.001
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.000.000
Overført resultat		(2.034.597)	(24.999)
		965.403	975.001

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		19.663.266	20.911.643
Materielle anlægsaktiver	4	19.663.266	20.911.643
Anlægsaktiver		19.663.266	20.911.643
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.919.245
Andre tilgodehavender		5.948	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		113.343	0
Tilgodehavender		119.291	2.919.245
Likvide beholdninger		2.683.999	573.107
Omsætningsaktiver		2.803.290	3.492.352
Aktiver		22.466.556	24.403.995

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		3.810.521	5.845.118
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>7.810.521</u>	<u>7.845.118</u>
Udskudt skat		<u>1.006.000</u>	<u>1.059.647</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.006.000</u>	<u>1.059.647</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.661.083</u>	<u>12.382.634</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>10.661.083</u>	<u>12.382.634</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.738.063	1.717.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	43.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	72.545
Gæld til associerede virksomheder		83.656	0
Skyldig selskabsskat		189.655	328.922
Anden gæld	6	<u>977.578</u>	<u>953.651</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.988.952</u>	<u>3.116.596</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.650.035</u>	<u>15.499.230</u>
Passiver		<u>22.466.556</u>	<u>24.403.995</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	5.845.118	1.000.000	7.845.118
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(2.034.597)	3.000.000	965.403
Egenkapital ultimo	1.000.000	3.810.521	3.000.000	7.810.521

Pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		1.426.021	1.398.142
Af- og nedskrivninger		1.248.377	1.248.377
Ændringer i arbejdskapital	7	(25.771)	192.208
Pengestrømme vedrørende primær drift		2.648.627	2.838.727
Modtagne finansielle indtægter		64.211	169.330
Betalte finansielle omkostninger		(252.164)	(317.486)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(578.922)	(641.750)
Pengestrømme vedrørende drift		1.881.752	2.048.821
Afdrag på lån mv.		(1.701.216)	(1.713.566)
Udbetalt udbytte		(1.000.000)	0
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		2.930.356	1.204.093
Pengestrømme vedrørende finansiering		229.140	(509.473)
Ændring i likvider		2.110.892	1.539.348
Likvider primo		573.107	(966.241)
Likvider ultimo		2.683.999	573.107

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	64.211	143.916
Valutakursreguleringer	0	25.414
	64.211	169.330
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	230.242	305.789
Valutakursreguleringer	10.682	0
Øvrige finansielle omkostninger	11.240	11.697
	252.164	317.486
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	326.312	328.922
Ændring af udskudt skat	(53.647)	(53.937)
	272.665	274.985
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		34.178.012
Kostpris ultimo		34.178.012
Af- og nedskrivninger primo		(13.266.369)
Årets afskrivninger		(1.248.377)
Af- og nedskrivninger ultimo		(14.514.746)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		19.663.266

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.738.063	1.717.728	10.661.083	4.903.250
	1.738.063	1.717.728	10.661.083	4.903.250
			2016/17 kr.	2015/16 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			372.078	350.651
Andre skyldige omkostninger			605.500	603.000
			977.578	953.651
			2016/17 kr.	2015/16 kr.
7. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i tilgodehavender			(5.948)	103.199
Ændring i leverandørgæld mv.			(19.823)	89.009
			(25.771)	192.208

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ACO Holding, Kolding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Sambeskatningen med moderselskabet er ophørt i løbet af regnskabsåret.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 19.663 t.kr. pr. 30.06.2017.

Til sikkerhed for trækingsret på 1.000 t.kr. på banken er deponeret ejerpantebrev nom. 4.500 t.kr. og ejerpantebrev nom. 7.500 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 19.663 t.kr. pr. 30.06.2017.

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 anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

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

Produktionsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder samt nettokursgevinst vedrørende gæld i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser og bankgebyrer.

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 i den sambeskattede periode (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Sambeskatningen med moderselskabet er ophørt i løbet af regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

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 finansieringsaktiviteter omfatter afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.