

**Ejendomsselskabet
Fabriksvej 12 Kolding
A/S**

Fabriksvej 12 - 14
6000 Kolding
CVR-nr. 27567495

**Årsrapport 01.07.2017 -
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.10.2018

Dirigent

Navn: Henrik Thorup Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Pengestrømsopgørelse for 2017/18	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Fabriksvej 12 Kolding A/S
Fabriksvej 12 - 14
6000 Kolding

CVR-nr.: 27567495

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Bestyrelse

Henrik Thorup Pedersen, formand
Rene Hansen
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 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23.10.2018

Direktion

Rene Hansen

Bestyrelse

Henrik Thorup Pedersen
formand

Rene Hansen

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 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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, bevidste 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 23.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017/18 udgør et overskud på 1.261 t.kr. og betragtes af direktionen som tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat udgør selskabets egenkapital 6.071 t.kr., svarende til en soliditetsgrad på 32%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.861.433	1.536.481
Administrationsomkostninger		(61.380)	(110.460)
Driftsresultat		1.800.053	1.426.021
Andre finansielle indtægter	2	7.974	64.211
Andre finansielle omkostninger	3	(191.535)	(252.164)
Resultat før skat		1.616.492	1.238.068
Skat af årets resultat	4	(355.565)	(272.665)
Årets resultat		1.260.927	965.403
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	3.000.000
Overført resultat		260.927	(2.034.597)
		1.260.927	965.403

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		18.414.890	19.663.266
Materielle anlægsaktiver	5	18.414.890	19.663.266
Anlægsaktiver		18.414.890	19.663.266
Andre tilgodehavender		0	5.948
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	113.343
Tilgodehavender		0	119.291
Likvide beholdninger		626.379	2.683.999
Omsætningsaktiver		626.379	2.803.290
Aktiver		19.041.269	22.466.556

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.071.448	3.810.521
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital		<u>6.071.448</u>	<u>7.810.521</u>
Udskudt skat		<u>952.000</u>	<u>1.006.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>952.000</u>	<u>1.006.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.911.918</u>	<u>10.661.083</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>8.911.918</u>	<u>10.661.083</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.751.656	1.738.063
Gæld til associerede virksomheder		0	83.656
Skyldig selskabsskat		309.565	189.655
Anden gæld	7	<u>1.044.682</u>	<u>977.578</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.105.903</u>	<u>2.988.952</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.017.821</u>	<u>13.650.035</u>
Passiver		<u>19.041.269</u>	<u>22.466.556</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	3.810.521	3.000.000	7.810.521
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	260.927	1.000.000	1.260.927
Egenkapital ultimo	1.000.000	4.071.448	1.000.000	6.071.448

Pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		1.800.053	1.426.021
Af- og nedskrivninger		1.248.376	1.248.377
Ændringer i arbejdskapital	8	<u>73.052</u>	<u>(25.771)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		3.121.481	2.648.627
Modtagne finansielle indtægter		7.974	64.211
Betalte finansielle omkostninger		(191.535)	(252.164)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(289.655)</u>	<u>(578.922)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		2.648.265	1.881.752
Afdrag på lån mv.		(1.735.572)	(1.701.216)
Udbetalt udbytte		(3.000.000)	(1.000.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		<u>29.687</u>	<u>2.930.356</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(4.705.885)	229.140
Ændring i likvider		(2.057.620)	2.110.892
Likvider primo		<u>2.683.999</u>	<u>573.107</u>
Likvider ultimo		626.379	2.683.999

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	64.211
Valutakursreguleringer	<u>7.974</u>	<u>0</u>
	7.974	64.211
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	180.053	230.242
Valutakursreguleringer	0	10.682
Øvrige finansielle omkostninger	<u>11.482</u>	<u>11.240</u>
	191.535	252.164
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	409.565	326.312
Ændring af udskudt skat	<u>(54.000)</u>	<u>(53.647)</u>
	355.565	272.665
		Grunde og bygninger
		<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>34.178.012</u>
Kostpris ultimo		34.178.012
Af- og nedskrivninger primo		(14.514.746)
Årets afskrivninger		<u>(1.248.376)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		(15.763.122)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>18.414.890</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.751.656	1.738.063	8.911.918	3.926.518
	1.751.656	1.738.063	8.911.918	3.926.518
			2017/18 kr.	2016/17 kr.
7. Anden gæld				
Moms og afgifter			439.182	372.078
Anden gæld i øvrigt			605.500	605.500
			1.044.682	977.578
			2017/18 kr.	2016/17 kr.
8. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i tilgodehavender			5.948	(5.948)
Ændring i leverandørgæld mv.			67.104	(19.823)
			73.052	(25.771)

9. Eventualforpligtelser

Ingen.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 18.415 t.kr. pr. 30.06.2018.

Til sikkerhed for trækingsret på 1.000 t.kr. på bankkontoen er der deponeret ejerpantebrev nom. 4.500 t.kr. og ejerpantebrev nom. 7.500 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 18.415 t.kr. pr. 30.06.2018.

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 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 er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning samt afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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, 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.