

---

# ***Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS***

Fabriksvangen 19, 3550 Slangstrup

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 31 41 68 68

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/9 2018

Søren Eske Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 20. september 2018

## Direktion

Per Lauge Jensen

Steen Larsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 20. september 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Munk

statsautoriseret revisor

mne32771

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS Fabriksvangen 19 3550 Slangerup  CVR-nr.: 31 41 68 68 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Stiftet: 29. april 2008 Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: Frederikssund
<b>Direktion</b>	Per Lauge Jensen Steen Larsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom til søsterselskabet.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 56.524, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.901.891.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>264.233</b>	<b>262.123</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-127.622	-127.622
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.611</b>	<b>134.501</b>
Finansielle omkostninger	2	-64.144	-76.124
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.467</b>	<b>58.377</b>
Skat af årets resultat	3	-15.943	-12.843
<b>Årets resultat</b>		<b>56.524</b>	<b>45.534</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		56.524	45.534
		<b>56.524</b>	<b>45.534</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		4.548.888	4.629.610
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		93.800	140.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.642.688</b>	<b>4.770.310</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.642.688</b>	<b>4.770.310</b>
Andre tilgodehavender		2	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.623</b>	<b>829</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.625</b>	<b>829</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.645.313</b>	<b>4.771.139</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.776.891	1.720.367
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.901.891</b>	<b>1.845.367</b>
Hensættelse til udskudt skat		652.775	636.832
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>652.775</b>	<b>636.832</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.454.115	1.636.344
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>1.454.115</b>	<b>1.636.344</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	185.000	181.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.250	11.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		381.813	401.832
Anden gæld		58.469	58.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>636.532</b>	<b>652.596</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.090.647</b>	<b>2.288.940</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.645.313</b>	<b>4.771.139</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	127.622	127.622
	<b>127.622</b>	<b>127.622</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.181	20.601
Andre finansielle omkostninger	44.963	55.523
	<b>64.144</b>	<b>76.124</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	15.943	12.843
	<b>15.943</b>	<b>12.843</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. maj	5.536.075	234.500
Kostpris 30. april	5.536.075	234.500
Ned- og afskrivninger 1. maj	906.465	93.800
Årets afskrivninger	80.722	46.900
Ned- og afskrivninger 30. april	987.187	140.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>4.548.888</b>	<b>93.800</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	1.720.367	1.845.367
Årets resultat	0	56.524	56.524
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>1.776.891</b>	<b>1.901.891</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.454.115	1.636.344
Langfristet del	1.454.115	1.636.344
Inden for 1 år	185.000	181.000
	<b>1.639.115</b>	<b>1.817.344</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.548.888	4.629.610
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 250, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.548.888	4.629.610
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Ud over sikkerhed for den i balancen opførte prioritetsgæld, kr. 1.667.644 har selskabet stillet følgende sikkerhed og eventualforpligtelser:

Selskabet har kautionsforpligtelser for bankengagement i tilknyttede virksomheder for DKK 500.000. Heraf udgør gælden pr. 30/4 2018 DKK 0.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldige skatter fremgår af moderselskabet Larsen & Jensen ApS' årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningen og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse ændres.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.