
***Ejendomsselskabet
Fabriksvangen 19 ApS***

Fabriksvangen 19, 3550 Slangstrup

Årsrapport for 2016/17
(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 41 68 68

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/7 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 31. juli 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 31. juli 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Munk

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS Fabriksvangen 19 3550 Slangerup CVR-nr.: 31 41 68 68 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Stiftet: 29. april 2008 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Frederikssund
Direktion	Per Lauge Jensen Steen Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom til søsterselskabet.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 45.534, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.845.367.

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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		262.123	261.149
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-127.622	-127.622
Resultat før finansielle poster		134.501	133.527
Finansielle omkostninger	2	-76.124	-104.158
Resultat før skat		58.377	29.369
Skat af årets resultat	3	-12.843	-7.663
Årets resultat		45.534	21.706

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		45.534	21.706
		45.534	21.706

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		4.629.610	4.710.332
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.700	187.600
Materielle anlægsaktiver	4	4.770.310	4.897.932
Anlægsaktiver		4.770.310	4.897.932
Andre tilgodehavender		0	752
Tilgodehavender		0	752
Likvide beholdninger		829	3.156
Omsætningsaktiver		829	3.908
Aktiver		4.771.139	4.901.840

Balance 30. april

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.720.367	1.674.834
Egenkapital	5	1.845.367	1.799.834
Hensættelse til udskudt skat		636.832	622.359
Hensatte forpligtelser		636.832	622.359
Gæld til realkreditinstitutter		1.636.344	1.812.016
Langfristede gældsforpligtelser		1.636.344	1.812.016
Gæld til realkreditinstitutter		181.000	178.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.250	11.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		401.832	417.273
Anden gæld		58.514	60.408
Kortfristede gældsforpligtelser		652.596	667.631
Gældsforpligtelser		2.288.940	2.479.647
Passiver		4.771.139	4.901.840
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	127.622	127.622
	<u>127.622</u>	<u>127.622</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	20.601	22.734
Andre finansielle omkostninger	55.523	81.424
	<u>76.124</u>	<u>104.158</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	12.843	7.663
	<u>12.843</u>	<u>7.663</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	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	825.743	46.900
Årets afskrivninger	80.722	46.900
Ned- og afskrivninger 30. april	906.465	93.800
Regnskabsmæssig værdi 30. april	4.629.610	140.700

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	1.674.833	1.799.833
Årets resultat	0	45.534	45.534
Egenkapital 30. april	125.000	1.720.367	1.845.367

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Ud over sikkerhed for den i balancen opførte prioritetsgæld, kr. 1.848.792 har selskabet stillet følgende sikkerhed og eventualforpligtelser:

Selskabet har kautionsforpligtelser for bankengagement i tilknyttede virksomheder.

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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS for 2016/17 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 2016/17 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

Bruttofortjeneste

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

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.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

7 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.