

## **Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS**

**Fabriksvangen 19**

**3550 Slangerup**

**CVR-nummer 31416868**

### **Årsrapport**

**1. maj 2020 - 30. april 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 6. september 2021

---

Per Lauge Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS  
Fabriksvangen 19  
3550 Slangerup

Telefon: 47334488  
Hjemstedskommune: Frederikssund  
CVR-nummer: 31416868  
Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

### Direktion

Per Lauge Jensen  
Steen Larsen

### Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, 6. september 2021

### Direktionen:

Per Lauge Jensen

Steen Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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, 6. september 2021

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Morten Munk  
Statsautoriseret revisor  
mne32771

		2020/21	2019/20
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>312.538</b>	<b>315</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-80.722	-128
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>231.816</b>	<b>188</b>
	Finansielle omkostninger	-26.029	-33
	<b>Resultat før skat</b>	<b>205.787</b>	<b>155</b>
1	Skat af årets resultat	-45.273	-34
	<b>Årets resultat</b>	<b>160.514</b>	<b>121</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	160.514	121
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>160.514</b>	<b>121</b>

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. april</b>		
2	Grunde og bygninger	4.306.722	4.387
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.306.722</b>	<b>4.387</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.306.722</b>	<b>4.387</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	88.978	45
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>88.978</b>	<b>45</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.917</b>	<b>15</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>96.895</b>	<b>60</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.403.617</b>	<b>4.448</b>

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. april</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.123.715	1.963
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.248.715</b>	<b>2.088</b>
	Hensættelser til udskudt skat	677.196	667
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>677.196</b>	<b>667</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	898.481	1.086
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.020	54
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>952.501</b>	<b>1.140</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	191.000	189
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.250	11
	Gæld til tilknyttede virksomheder	253.189	284
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	34.603	33
	Anden gæld	35.163	29
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>525.205</b>	<b>553</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.477.706</b>	<b>1.693</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.403.617</b>	<b>4.448</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april			
Saldo primo	125	1.963	2.088
Årets resultat	0	161	161
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>2.124</b>	<b>2.249</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	34.603	33
Regulering af udskudt skat	10.670	1
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>45.273</b>	<b>34</b>
<b>2 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj	5.727.684	5.728
Kostpris 30. april	5.727.684	5.728
Af- og nedskrivninger 1. maj	-1.340.240	-1.260
Årets af- og nedskrivninger	-80.722	-81
Afskrivninger 30. april	-1.420.962	-1.340
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>4.306.722</b>	<b>4.387</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	290.000	365
<b>5 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, herunder til koncernforbundet selskab, samt beslægtede formål.		
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Larsen & Jensen ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.089, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør TDKK 4.307.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Disse omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	15 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steen Larsen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-694448656811

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-09-06 13:43:37 UTC

NEM ID 

## Per Lauge Jensen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-982516119344

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-09-08 08:15:45 UTC

NEM ID 

## Morten Munk

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Hillerød

Serienummer: CVR:26580390-RID:86604189

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-09-08 08:40:20 UTC

NEM ID 

## Per Lauge Jensen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Fabriksvangen 19 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-982516119344

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-09-08 08:43:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XJTTc-0Y4KN-PE05Q-87C00-GXMS0-C1663

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>