

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Fabriksparken 3 ApS

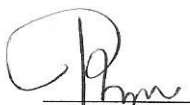
Fabriksparken 3, 2600 Glostrup

CVR-nr. 32 27 45 36

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.



Poul Lupnov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Fabriksparken 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 4. marts 2016

Direktion



Poul Lupnov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Fabriksparken 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fabriksparken 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Mønster
Statsautoriseret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fabriksparken 3 ApS
Fabriksparken 3
2600 Glostrup

CVR-nr.: 32 27 45 36
Stiftet: 23. juni 2009
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Poul Lupnov

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved erhvervelse og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.403.343 mod 1.347.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 793.920 mod 525.000 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2014 forventede en bruttofortjeneste for 2015 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fabriksparken 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene. Selskabets ledelse har fastsat et afkastkrav til 8,02 %.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.403.343	1.347
Værdiregulering af investeringsejendomme	30.199	0
Driftsresultat	1.433.542	1.347
Andre finansielle indtægter	5.000	5
Andre finansielle omkostninger	-536.136	-668
Resultat før skat	902.406	684
1 Skat af årets resultat	-108.486	-159
Årets resultat	793.920	525
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	793.920	525
Disponeret i alt	793.920	525

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	16.175.438	16.175
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.175.438	16.175
	Anlægsaktiver i alt	16.175.438	16.175
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6
	Tilgodehavende selskabsskat	703	0
	Andre tilgodehavender	53.000	0
	Tilgodehavender i alt	53.703	6
	Likvide beholdninger	0	4
	Omsætningsaktiver i alt	53.703	10
	Aktiver i alt	16.229.141	16.185

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Overført resultat	2.998.876	2.205
	Egenkapital i alt	3.123.876	2.330
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	812.483	725
	Hensatte forpligtelser i alt	812.483	725
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.266.581	9.206
	Deposita	582.343	589
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.848.924	9.795
	Kortfristet del af langfristet gæld	875.311	769
	Gæld til pengeinstitutter	266.040	475
	Selskabsskat	0	66
	Anden gæld	2.302.507	2.025
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.443.858	3.335
	Gældsforpligtelser i alt	12.292.782	13.130
	Passiver i alt	16.229.141	16.185

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	21.296	72
Årets regulering af udskudt skat	87.190	87
	108.486	159
 2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015		16.175.438
Kostpris 31. december 2015		16.175.438
Opskrivninger 31. december 2015		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		16.175.438
 3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125
	125.000	125
 4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.204.956	1.680
Årets overførte overskud eller underskud	793.920	525
	2.998.876	2.205

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	875.311	5.029.000	9.141.892	9.975
Deposita	0	0	582.343	589
	875.311	5.029.000	9.724.235	10.564

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i alt 9.975 t.kr. er tinglyst pant i grunde og bygninger tkr. 16.175. Der er endvidere et ejerpantebrev t.kr. 3.300 tinglyst i grunde og bygninger, der er lagt til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i henholdsvis Fabriksparken 3 ApS og Jonas & Co