

FABRIKSPARKEN 3 ApS

**Fabriksparken 3
2600 Glostrup**

CVR-nr. 32 27 45 36

**Årsrapport for 2018
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
26. april 2019

Poul Ervin Lupnov
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for FABRIKSPARKEN 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 26. april 2019

Direktion

Poul Ervin Lupnov
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FABRIKSPARKEN 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FABRIKSPARKEN 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 26. april 2019

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35465

Selskabsoplysninger

Selskabet

FABRIKSPARKEN 3 ApS
Fabriksparken 3
2600 Glostrup

CVR-nr.: 32 27 45 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Glostrup

Direktion

Poul Ervin Lupnov, direktør

Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindvangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering samt udlejning af erhvervslokaler og anden investering

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 241.576, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.839.228.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		879.115	1.000
Personaleomkostninger	1	-215.442	0
Resultat af primær drift		663.673	1.000
Værdireguleringer af investeringsaktiver		186.965	503
Resultat før finansielle poster		850.638	1.503
Finansielle indtægter		30	0
Finansielle omkostninger		-540.353	-858
Resultat før skat		310.315	645
Skat af årets resultat	2	-68.739	-142
Årets resultat		241.576	503
Overført resultat		241.576	503
		241.576	503

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>17.755.325</u>	<u>17.568</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.755.325</u>	<u>17.568</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.755.325</u>	<u>17.568</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17
Andre tilgodehavender		3.462	3
Selskabsskat		<u>28.000</u>	<u>30</u>
Tilgodehavender		<u>31.462</u>	<u>50</u>
Likvide beholdninger		<u>79.114</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>110.576</u>	<u>51</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.865.901</u></u>	<u><u>17.619</u></u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		4.714.228	4.473
Egenkapital	4	4.839.228	4.598
Hensættelse til udskudt skat		1.219.251	1.151
Hensatte forpligtelser i alt		1.219.251	1.151
Gæld til realkreditinstitutter		8.065.153	8.271
Deposita		652.752	561
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.717.905	8.832
Gæld til realkreditinstitutter	5	413.430	407
Banker	5	0	135
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	32
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		279.884	0
Anden gæld		2.396.203	2.464
Kortfristede gældsforpligtelser		3.089.517	3.038
Gældsforpligtelser i alt		11.807.422	11.870
Passiver i alt		17.865.901	17.619
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FABRIKSPARKEN 3 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedr.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

For beboelseslejemål fastsættes dagsværdien på baggrund af oplysninger om general udvikling af forventede salgspriser pr. kvadratmeter.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme, da disse løbende vurderes til markedsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	210.000	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.442</u>	<u>0</u>
	<u>215.442</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	142
Årets udskudte skat	<u>68.739</u>	<u>0</u>
	<u>68.739</u>	<u>142</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>17.064.865</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>17.064.865</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		503.495
Årets opskrivninger		<u>186.965</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>690.460</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>17.755.325</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed mv.

Den anvendte værdiansættelse er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund 7,75%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har en væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fal i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom.

En ændring af afkastkravet med 0,25%-point i opadgående eller nedadgående retning vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. t.kr. -545 og 582.

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	4.472.652	4.597.652
Årets resultat	0	241.576	241.576
Egenkapital 31. december 2018	125.000	4.714.228	4.839.228

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.348.119	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.717.034</u>	<u>8.271</u>
Langfristet del	8.065.153	8.271
Inden for et år	<u>413.430</u>	<u>407</u>
	<u>8.478.583</u>	<u>8.678</u>
 Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>652.752</u>	<u>561</u>
Langfristet del	<u>652.752</u>	<u>561</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>652.752</u>	<u>561</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.479, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 17.755.

Selskabet har deponeret ejerpanebebreve til sikkerhed for bankgæld, for i alt t.kr. 3.300 i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Poul Ervin Lupnov

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-284707757968
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 13:37:22
Underskrevet med NemID

Peter Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 46483954
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 15:15:56
Underskrevet med NemID

Poul Ervin Lupnov

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-284707757968
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2019 kl.: 15:28:20
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e34fa843pkQK20904065

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.