

# **Fabriksparken 3 ApS**

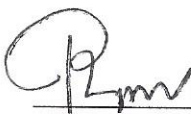
**Fabriksparken 3, 2600 Glostrup**

**CVR-nr. 32 27 45 36**

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



\_\_\_\_\_  
**Poul Lupnov**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 7. marts 2017

**Direktion**



Poul Lupnov

## **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 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

Vores 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 regnskabsbrugere 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

København, den 7. marts 2017

### **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**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver de nødvendige oplysninger til bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat i det forløbne år.

Ledelsen vurderer årets resultat som 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke længere til dagsværdi men amortiseret kostpris

Virkning af ovenstående ændring udgør en positiv påvirkning af årets resultat før skat med 46 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 46 t.kr.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortses herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for de kommende år kombineret med et afkastkrav fastsat af en ekstern mægleres bedømmelse af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.251.851</b>	<b>1.403.350</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	494.008	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.745.859</b>	<b>1.403.350</b>
Andre finansielle indtægter	5.000	5.000
Øvrige finansielle omkostninger	-505.642	-505.937
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.245.217</b>	<b>902.413</b>
1 Skat af årets resultat	-273.961	-108.486
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>971.256</b>	<b>793.927</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>971.256</b>	<b>793.927</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	971.256	793.927
<b>Disponeret i alt</b>	<b>971.256</b>	<b>793.927</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	16.669.446	16.175.438
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.669.446	16.175.438
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.669.446</b>	<b>16.175.438</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	703
	Andre tilgodehavender	53.000	53.000
	Tilgodehavender i alt	53.000	53.703
	Likvide beholdninger	0	2.182
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>53.000</b>	<b>55.885</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.722.446</b>	<b>16.231.323</b>



**Balance 31. december**

Passiver	2016	2015
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.970.132	2.998.876
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.095.132</b>	<b>3.123.876</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.008.356	812.483
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.008.356</b>	<b>812.483</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	7.447.997	8.266.588
Deposita	561.173	582.343
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.009.170	8.848.931
Kortfristet del af langfristet gæld	892.817	875.311
Gæld til pengeinstitutter	311.474	268.222
Selskabsskat	44.088	0
Anden gæld	2.361.409	2.302.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.609.788	3.446.033
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.618.958</b>	<b>12.294.964</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.722.446</b>	<b>16.231.323</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	78.088	21.296
Årets regulering af udskudt skat	195.873	87.190
	<b>273.961</b>	<b>108.486</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	16.175.438	16.175.438
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>16.175.438</b>	<b>16.175.438</b>
Årets regulering til dagsværdi	494.008	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>494.008</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>16.669.446</b>	<b>16.175.438</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved en tomgang på 5 %. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet fastsættes af ledelsen iht. ejendommens specifikke risiko samt iht. markedsudviklingen i øvrigt. Afkastkravet er fastsat til 8,5 %. Dette vurderes forsvarligt og sammenholdes med ekstern mægleres vurderede afkastkrav på 8-9 % for området.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En ændring på 0,25 % i opad- eller nedadgående retning vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. tkr - 535 og tkr. + 573.

**Noter**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.340.814	9.141.899
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-892.817</u>	<u>-875.311</u>
	<b><u>7.447.997</u></b>	<b><u>8.266.588</u></b>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år 3.574.273      4.550.267

Selskabet har anvendt ÅRL § 38 på sine investeringsejendom, og har i den forbindelse tidligere indregnet de tilhørende finansielle forpligtelser til dagsværdi. Selskabet har valgt at anvende overgangsreglen, så dagsværdien af forpligtelserne i det seneste årsregnskab 2015, anvendes som ny kostpris og dermed udgangspunkt for beregning af amortiseret kostpris. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsreglen ikke ændret.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.341 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 16.669 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i henholdsvis Fabriksparken 3 ApS og Jonas A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger..

**Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**Stockholmsgade 45**  
**2100 København Ø**

## **Ledelsens regnskabsberetning**

Denne regnskabsberetning er afgivet i forbindelse med jeres revision af årsregnskabet for Fabriksparken 3 ApS samt assistance med opstilling af specifikationshæftet og bilaget til selvangivelsen for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2016.

Det er mit ansvar at aflægge årsregnskabet således, at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der giver en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Tilsvarende er det mit ansvar, at specifikationshæftet og bilaget til selvangivelsen er udarbejdet og aflagt i overensstemmelse med relevant regnskabsmæssig begrebsramme.

Det er endvidere mit ansvar at sørge for regnskabssystemer og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl.

Jeg bekræfter efter bedste viden og overbevisning følgende forhold:

1. Jeg har givet:
  - a. adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som jeg er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet,
  - b. yderligere information til brug for revisionen, som I har anmodet mig om, og
  - c. ubegrænset adgang til personer, som I har fundet det nødvendigt at indhente bevis fra.
2. Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.
3. Jeg har oplyst om resultatet af min vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
4. Jeg har oplyst om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som jeg er bekendt med, og som påvirker selskabet og involverer ledelsen, medarbejdere, der har betydelige roller i forhold til intern kontrol i selskabet, eller andre personer, hvor besvigelser kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
5. Jeg har oplyst om al information i relation til påståede eller formodede besvigelser, som påvirker årsregnskabet, og som jeg har fået oplyst af medarbejdere, tidligere medarbejdere eller andre.
6. Jeg har oplyst om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrige reguleringer, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.




7. Jeg har oplyst om identiteten af nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, som jeg er bekendt med. Relationer til og transaktioner med nærtstående parter er blevet passende regnskabsmæssigt behandlet og passende oplyst i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven.
8. Jeg har oplyst om alle kendte faktiske og mulige retstvister og retskrav, hvis indvirkning kræves overvejet i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, og at disse er regnskabsmæssigt behandlet og oplyst i årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
9. Årsregnskabet indeholder ikke væsentlige fejlinformationer, ligesom der ikke forekommer væsentlige udeladelser i forhold til lovgivningens oplysningskrav.
10. De betydelige forudsætninger, som jeg har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der er målt til dagsværdi, er rimelige.
11. Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven kræver regulering af eller oplysning om, er blevet reguleret eller oplyst.
12. Jeg har ikke kendskab til begivenheder eller forhold, der ligger efter regnskabsperiodens udløb, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.
13. Alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder er stillet til rådighed.
14. Selskabet har ikke modtaget kontantbetalinger på 50.000 kr. eller derover, hvad enten disse kontantbetalinger er sket som flere betalinger, der er indbyrdes forbundne, eller der er tale om én samlet betaling.
15. Samtlige aktiver er indregnet i balancen. Aktiverne er til stede, tilhører virksomheden og er forsvarligt målt, herunder er foretagne nedskrivninger tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
16. Selskabets aktiver er ikke behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet.
17. Alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet. Endvidere er alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand oplyst i årsregnskabet.
18. Der har ikke været begivenheder efter balancedagen, der kræves indarbejdet i regnskabet eller oplyst i ledelsesberetningen eller i en note til årsregnskabet.
19. Der er ingen verserende eller truende retssager.
20. Der er ingen formelle eller uformelle pantsætninger af selskabets likvide beholdninger og investeringskonti. Der er ingen finansieringsaftaler ud over de, som er oplyst i årsregnskabet.



21. Selskabets kapitalberedskab vurderes at være tilstrækkeligt, og selskabet forventes at fortsætte driften i overskuelig fremtid. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse hermed.
22. Selskabet har tegnet de forsikringer, der under hensyntagen til selskabets forhold skønnes at være tilstrækkelige til at dække selskabets eventuelle skadessituationer.
23. Alle selskabets transaktioner i regnskabsåret er foretaget på normale forretningsmæssige vilkår.
24. Alle fejl og mangler, der er blevet forelagt selskabet i forbindelse med revisionen af årsregnskabet, er godkendt og korrigeret af selskabet.
25. Hvor indregning af aktiver i årsregnskabet er foretaget til dagsværdi, er målingen til og oplysningerne om dagsværdi baseret på forudsætninger, der på en passende måde afspejler ledelsens intentioner om og muligheder for at gennemføre specifikke handlingsplaner på selskabets vegne.
26. Revisor er bemyndiget til at foretage sådanne beregninger, ændringer og rettelser i forbindelse med bogføring og regnskabsaflæggelse, som er nødvendige af hensyn til opfyldelse af lovkrav, herunder klassifikationskrav og krav til specifikationshæftet og bilaget til selvangivelsen samt af hensyn til opfyldelse og efterlevelse af den fastlagte regnskabspraksis, herunder kontinuiteten i regnskabsmæssige skøn.
27. Jeg har gennemgået og godkendt resultatet af jeres assistance med bogføring og/eller opstilling af årsregnskabet, herunder foreslåede posteringer og øvrige ændringer, der påvirker årsregnskabet.
28. Ledelsesberetningen indeholder de oplysninger, der er krævet i årsregnskabsloven, og oplysningerne er i al væsentlighed konsistente med årsregnskabet.

Glostrup, den 7. marts 2017



Poul Lupnov

# **Fabriksparken 3 ApS**

**Fabriksparken 3, 2600 Glostrup**

**CVR-nr. 32 27 45 36**

## **Specifikationshæfte**

**2016**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
Ledelsens erklæring	1
Revisors erklæring om opstilling af specifikationshæfte	2
Specifikationer til resultatopgørelse	3
Specifikationer til balance	4
Opgørelse af den skattepligtige indkomst	5
Specifikationer og oplysninger til opgørelse af den skattepligtige indkomst mv.	6

## **Ledelsens erklæring**

---

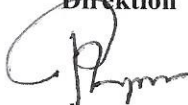
Jeg har gennemgået og godkendt specifikationshæftet omfattende de regnskabsmæssige specifikationer samt bilag til selvangivelsen for 2016.

Specifikationshæftet er udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

Jeg skal erklære, at der efter min opfattelse ikke er yderligere forhold af betydning for de regnskabsmæssige specifikationer eller opgørelsen af den skattepligtige indkomst ud over de i specifikationshæftet anførte forhold.

Glostrup, den 7. marts 2017

**Direktion**



Poul Lupnov

## **Revisors erklæring om opstilling af specifikationshæfte**

---

### **Til ledelsen i Fabriksparken 3 ApS**

Vi har opstillet specifikationshæftet omfattende de regnskabsmæssige specifikationer side 3 - 4 samt bilag til selvangivelsen side 5 - 6 for Fabriksparken 3 ApS for indkomståret 2016 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Specifikationshæftet omfatter specifikationer til resultatopgørelse og balance samt opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende noter og specifikationer.

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 specifikationshæftet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning. 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.

Specifikationshæfte samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af specifikationshæftet, 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 specifikationshæftet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt specifikationshæftet er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

Som anført i specifikationshæftet er dette udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på selskabets overholdelse af lovgivningen samt god regnskabsskik. Specifikationshæftet er således udelukkende udarbejdet med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Fabriksparken 3 ApS og SKAT og bør ikke distribueres til andre parter.

København, den 7. marts 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
**Carsten Mønster**  
statsautoriseret revisor



**Specifikationer til resultatopgørelse**

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Erhvervsleje	2.045.123	2.137.624
Administrationshonorar Jonas & Co A/S	48.000	48.000
	<b>2.093.123</b>	<b>2.185.624</b>
<b>2. Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer</b>		
Skatter og afgifter	266.149	266.814
Forsikringer	62.438	65.216
Ejerforening	7.158	6.380
El	80.952	106.600
Varme	95.927	68.525
Vand	22.172	13.011
Renovation	24.186	27.687
Renovering af bygning	11.518	73.300
Vedligeholdelse af bygninger	159.431	60.208
Snerydning	27.000	15.665
	<b>756.931</b>	<b>703.406</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Provisionsindtægt	5.000	5.000
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	2.349	6.642
Prioritetsrenter	333.605	382.486
DLR, amortisering af låneomkostninger	49.175	2.671
Mellemregning med LUP Finans ApS	120.456	111.068
Mellemregning med Jonas & Co A/S	0	56
Ikke-fradragsberettigede renter	57	3.014
	<b>505.642</b>	<b>505.937</b>

**Specifikationer til balance**

---

	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
<b>5. Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	703
	<b>0</b>	<b>703</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	164.352	225.615
Mellemregning med Jonas & Co ApS	-3.462	0
Mellemregning med LUP Finans ApS	2.095.423	1.950.967
Mellemregning med Poul Lupnov	105.096	125.918
	<b>2.361.409</b>	<b>2.302.500</b>

## Opgørelse af den skattepligtige indkomst

---

<u>Spec</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Resultat før skat ifølge årsrapport</b>	<b>1.245.217</b>	<b>902.413</b>
7 Ikke-fradragberettigede omkostninger	57	3.014
Regulering til dagsværdi på investeringsejendom	<u>-494.008</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssigt resultat korrigeret for skattefrie indtægter og ikke-fradragberettigede omkostninger	<u>751.266</u>	<u>905.427</u>
8 Skattemæssige merafskrivninger	<u>-396.321</u>	<u>0</u>
Midlertidige forskelle	<u>-396.321</u>	<u>0</u>
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<b><u>354.945</u></b>	<b><u>905.427</u></b>

Skatten heraf udgør 78.078 kr.

**Specifikationer og oplysninger til opgørelse af den skattepligtige indkomst mv.**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>7. Ikke-fradragsberettigede omkostninger</b>		
Ikke-fradragsberettigede renter og gebyrer	<u>57</u>	<u>3.014</u>
	<u>57</u>	<u>3.014</u>

**8. Skattemæssige merafskrivninger**

	<u>Regnskabs- mæssige afskrivninger</u>	<u>Skatte- mæssige afskrivninger</u>
Bygninger og installationer	<u>0</u>	<u>396.321</u>
	<u>0</u>	<u>396.321</u>
		<u>396.321</u>

**Bygninger og installationer**

	Anskaffel- sessum	Afskriv- nings- grundlag	Afskriv- nings-sats		Årets afskrivning	Afskriv- ninger i alt
			I år	I alt		
	<u>13.984.821</u>	<u>9.908.029</u>	4	28	<u>396.321</u>	<u>2.774.247</u>
	<u>13.984.821</u>	<u>9.908.029</u>			<u>396.321</u>	<u>2.774.247</u>

**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](http://www.grantthornton.dk)

# **Fabriksparken 3 ApS**

CVR-nr. 32 27 45 36

**Revisionsprotokollat af 7. marts 2017**

**(side 32 - 34)**

**vedrørende årsregnskabet for 2016**



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
1. Revision af årsregnskabet for 2016	32
2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	32
3. Revisionens formål	32
4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	32
5. Forretningsgange og intern kontrol	33
6. Selskabsretlige formalia	33
6.1. Ledelsesansvar	33
6.2. Pligt til at føre bøger mv.	33
7. Øvrige oplysninger	33

## **1. Revision af årsregnskabet for 2016**

Som selskabets generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget den lovkrævede revision af årsregnskabet for 2016 for Fabriksparken 3 ApS. Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen.

## **2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning**

Vores revisionspåtegning på selskabets årsregnskab er ændret som følge af ny erklæringsbekendtgørelse og nye revisionsstandarder.

Revisionspåtegningens indhold, struktur og begreber er ændret væsentligt. Konklusionen på det udførte revisionsarbejde anføres i det indledende afsnit i påtegningen. Beskrivelsen af revisors ansvar for revisionen er blevet mere omfattende. I revisionspåtegninger uden forbehold fremgår det ikke længere, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Det skal bemærkes, at der ikke med den nye formulering af revisionspåtegningen er sket en ændring i det materielle indhold i ledelsens ansvar for regnskabsafleggelsen og for revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet.

Den udførte revision har ikke givet anledning til modifikationer til revisors konklusion, fremhævelser eller andre oplysninger i revisionspåtegningen.

Såfremt direktionen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden modifikationer til revisors konklusion, fremhævelser eller andre oplysninger samt afgive en udtalelse om ledelsesberetningen uden bemærkninger.

## **3. Revisionens formål**

I vores revisionsprotokollat af 1. juli 2009 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem selskabets ledelse og os. Revisionen af årsregnskabet for 2016 er udført i overensstemmelse hermed.

## **4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse**

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen for 2016 har vi drøftet forventningerne til den økonomiske udvikling for 2016 med direktionen, herunder risici relateret til selskabets aktiviteter. Vi har endvidere drøftet risici forbundet med regnskabsafleggelsen og de tiltag, direktionen har iværksat til styring heraf.

Vi har på baggrund heraf udarbejdet en strategi for revisionen med henblik på at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder. Vi har ikke identificeret regnskabsposter og områder, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler eller usikkerheder i årsregnskabet:

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, ledelsens regnskabsmæssige skøn samt ledelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

## **5. Forretningsgange og intern kontrol**

Vi har som led i revisionen gennemgået selskabets registreringssystemer og interne kontroller.

Som følge af det begrænsede antal medarbejdere i selskabets administration er det ikke muligt at adskille de administrative funktioner effektivt mellem flere personer. Den interne kontrol baseres derfor hovedsagelig på ledelsens overvågning og kontrol af driften, bogføringen og regnskabsaflæggelsen.

Idet der ikke er en effektiv funktionsadskillelse og dermed effektive interne kontroller, foreligger der en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i selskabets administration, og der kan herved opstå tab. Vores revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

Konstaterer vi under vores revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for 2016 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

## **6. Selskabsretlige formalia**

### **6.1. Ledelsesansvar**

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmerne af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

### **6.2. Pligt til at føre bøger mv.**

I overensstemmelse med selskabslovgivningens regler har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller, samt at reglerne om fremlæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

## **7. Øvrige oplysninger**

I henhold til internationale revisionsstandarder skal vi informere direktionen om forhold, som ikke er korrigeret i årsregnskabet i den foreliggende form, fordi direktionen vurderer dem som værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

Der er ikke konstateret forhold, som ikke er indarbejdet i årsregnskabet i den foreliggende form.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt direktionen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt direktionen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Direktionen har oplyst, at der efter direktionens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at selskabet i forhold til selskabets størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Direktionen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

København, den 7. marts 2017

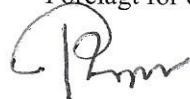
**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Mønster  
statsautoriseret revisor

Forelagt for direktionen den 7. marts 2017.



Poul Lupnov