

Fabriksparken 56 ApS

CVR-nr. 34 87 94 19

Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Årsrapport for 2015

(3. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2016

Per Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fabriksparken 56 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion

Per Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Fabriksparken 56 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fabriksparken 56 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

København, den 31. maj 2016

Revisionsfirmaet Claus Witt
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 34 31 38 49

Claus Witt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fabriksparken 56 ApS
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

CVR-nr.: 34 87 94 19
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 6. december 2012
Hjemsted: København

Direktion

Per Petersen

Revision

Revisionsfirmaet Claus Witt
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Winghouse, Ørestads Boulevard 73
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme, køb og salg, udlejning af ejendomme, herunder finansiell virksomhed smat ejerskab af andre virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 623.802, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.836.644.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fabriksparken 56 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostning såsom afgifter, vedligeholdelse, forsikringer og renholdelse vedrørende ejendommen samt administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Skyldig skat 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.866.386	2.719.591
Direkte omkostninger		-1.461.203	-899.444
Andre eksterne omkostninger		-140.887	-142.787
Bruttoresultat		1.264.296	1.677.360
Værdireguleringer af investeringsaktiver		47.189	-1.487.000
Resultat før finansielle poster		1.311.485	190.360
Finansielle indtægter	1	0	1
Finansielle omkostninger	2	-560.513	-1.384.061
Resultat før skat		750.972	-1.193.700
Skat af årets resultat	3	-127.170	327.038
Årets resultat		623.802	-866.662
Overført overskud		623.802	-866.662
		623.802	-866.662

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		30.200.000	30.152.811
Materielle anlægsaktiver	4	30.200.000	30.152.811
Anlægsaktiver i alt		30.200.000	30.152.811
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		285.948	161.563
Andre tilgodehavender		0	104.355
Periodeafgrænsningsposter		37.140	70.029
Tilgodehavender		323.088	335.947
Likvide beholdninger		131.275	0
Omsætningsaktiver i alt		454.363	335.947
Aktiver i alt		30.654.363	30.488.758

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.756.644	5.132.792
Egenkapital	5	5.836.644	5.212.792
Hensættelse til udskudt skat	6	1.922.572	1.747.300
Hensatte forpligtelser i alt		1.922.572	1.747.300
Gæld til realkreditinstitutter		13.188.281	13.960.556
Deposita		745.351	741.923
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.933.632	14.702.479
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	642.000	645.000
Banker		0	269.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.181	130.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.814.549	7.560.241
Anden gæld		440.785	220.963
Kortfristede gældsforpligtelser		8.961.515	8.826.187
Gældsforpligtelser i alt		22.895.147	23.528.666
Passiver i alt		30.654.363	30.488.758
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
	0	1
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	302.410	293.446
Andre finansielle omkostninger	258.103	1.090.615
	560.513	1.384.061
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-48.102	-55.489
Regulering af udskudt skat tidligere år	175.272	-271.549
	127.170	-327.038
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		24.564.811
Kostpris 31. december 2015		24.564.811
Værdireguleringer 1. januar 2015		5.588.000
Årets værdireguleringer		47.189
Værdireguleringer 31. december 2015		5.635.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		30.200.000

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	5.132.842	5.212.842
Årets resultat	0	623.802	623.802
Egenkapital 31. december 2015	80.000	5.756.644	5.836.644

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2015 kr.	2014 kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	1.922.572	1.747.300
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	1.922.572	1.747.300
Materielle anlægsaktiver	1.963.296	1.788.369
Skattemæssigt underskud	-40.724	-41.069
	1.922.572	1.747.300

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.605.556	13.830.281	642.000	9.980.552
Deposita	741.923	745.351	0	0
	15.347.479	14.575.632	642.000	9.980.552

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Forenede Erhvervs Ejendomme A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.830, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 30.153.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.200.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 2.200.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

Der foreligger samhæftelse mellem selskabets moderselskab og dets datterselskaber for så vidt angår gæld til realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for nuværende og fremtidig mellemværende med pengeinstitut har moderselskab Forenede Erhvervs Ejendomme A/S afgivet selvskyldner kaution.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Forenede Erhvervs Ejendomme A/S	Anpartshaver
---------------------------------	--------------

Øvrige nærtstående parter

Ingen

Transaktioner

Selskabets har gæld til tilknyttede virksomheder. Gælden forrentes på markesmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Forenede Erhvervs Ejendomme A/S, 9492 Blokhus