

**Rørfabrikken A/S**

c/o Lars Tygesen

Villavej 23

8700 Horsens

**CVR-nr. 35 83 94 53**

**Årsrapport for perioden**

**1. oktober 2015 til 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 03/11 2016

---

Lars Tygesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	9
Balance 30. september 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Rørfabrikken A/S  
c/o Lars Tygesen  
Villavej 23  
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 83 94 53  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Lars Breum Tygesen, formand  
John Breum Tygesen  
Christian Flach Højgaard-Bülow

### Direktion

Christian Flach Højgaard-Bülow, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Rørfabrikken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. oktober 2016

### Direktion

Christian Flach Højgaard-Bülow  
direktør

### Bestyrelse

Lars Breum Tygesen  
formand

John Breum Tygesen

Christian Flach Højgaard-Bülow

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Rørfabrikken A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rørfabrikken A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 21. oktober 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investering herunder i fast ejendom og handel.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 383.874, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.001.883.

Resultatet anses for 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rørfabrikken A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Sammenligningstillene omfatter perioden 24. april 2014 til 30. september 2015.

### 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 består af huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages linære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>694.875</b>	<b>464.851</b>
Finansielle omkostninger		<u>(202.878)</u>	<u>(310.134)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>491.997</b>	<b>154.717</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(108.123)</u>	<u>(36.708)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>383.874</u></b>	<b><u>118.009</u></b>
Overført resultat		<u>383.874</u>	<u>118.009</u>
		<b><u>383.874</u></b>	<b><u>118.009</u></b>

**Balance 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	7.344.741	7.344.741
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.344.741</u>	<u>7.344.741</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.344.741</u>	<u>7.344.741</u>
Andre tilgodehavender		94.726	252.801
<b>Tilgodehavender</b>		<u>94.726</u>	<u>252.801</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>520.222</u>	<u>268.198</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>614.948</u>	<u>520.999</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.959.689</u>	<u>7.865.740</u>

## Balance 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>501.883</u>	<u>118.009</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>1.001.883</u></b>	<b><u>618.009</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>11.451</u>	<u>1.646</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>11.451</u></b>	<b><u>1.646</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.531.029	2.640.528
Deposita		<u>305.407</u>	<u>300.889</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.836.436</u></b>	<b><u>2.941.417</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	109.500	139.859
Gæld til associerede virksomheder		3.796.649	4.042.700
Selskabsskat		99.758	36.640
Anden gæld		104.012	25.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>60.469</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.109.919</u></b>	<b><u>4.304.668</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.946.355</u></b>	<b><u>7.246.085</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.959.689</u></b>	<b><u>7.865.740</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	500.000	118.009	618.009
Årets resultat	0	383.874	383.874
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>501.883</b>	<b>1.001.883</b>

## Pengestrømsopgørelse

### 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
		kr.	kr.
Årets resultat		383.874	118.009
Reguleringer	8	311.001	346.842
Ændring i driftskapital	9	<u>181.136</u>	<u>133.557</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>876.011</b>	<b>598.408</b>
Renteudbetalinger og lignende		<u>(202.878)</u>	<u>(310.134)</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>673.133</b>	<b>288.274</b>
Betalt selskabsskat		<u>(35.200)</u>	<u>1.578</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>637.933</b>	<b>289.852</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>(7.344.741)</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>(7.344.741)</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(139.858)	2.780.387
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		(246.051)	4.042.700
Kontant kapitalforhøjelse		<u>0</u>	<u>500.000</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(385.909)</b>	<b>7.323.087</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>252.024</b>	<b>268.198</b>
Likvider 1. oktober 2015		<u>268.198</u>	<u>0</u>
<b>Likvider 30. september 2016</b>		<b>520.222</b>	<b>268.198</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>520.222</u>	<u>268.198</u>
<b>Likvider 30. september 2016</b>		<b>520.222</b>	<b>268.198</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	98.318	35.062
Årets udskudte skat	9.805	1.646
	<u>108.123</u>	<u>36.708</u>

## 2 Investeringsejendomme

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>7.344.741</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>7.344.741</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>7.344.741</u></b>

## 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital 1. oktober 2015	500.000	0
Tilgang i året	0	500.000
<b>Selskabskapital</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2015	1.646	0
Hensat i året	9.805	1.646
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2016</b>	<b>11.451</b>	<b>1.646</b>
Materielle anlægsaktiver	17.758	8.382
Låneomkostninger	(6.307)	(6.736)
	<b>11.451</b>	<b>1.646</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.884.240	2.034.778
Mellem 1 og 5 år	646.789	605.750
Langfristet del	2.531.029	2.640.528
Inden for et år	109.500	139.859
	<b>2.640.529</b>	<b>2.780.387</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	305.407	300.889
Langfristet del	305.407	300.889
Kortfristet del	0	0
	<b>305.407</b>	<b>300.889</b>

## 6 Eventualposter m.v.

### Momsreguleringsforpligtelse

Selskabet har ved køb af ejendommen overtaget en momsreguleringsforpligtelse. Forpligtelsen pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 1.141.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.640, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 7.345.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 38.558 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene i selskabets egen besiddelse.

Vedtægter for Ejerforeningen Rørfabrikken I er tinglyst med t.kr. 41.

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	202.878	310.134
Skat af årets resultat	<u>108.123</u>	<u>36.708</u>
	<b><u>311.001</u></b>	<b><u>346.842</u></b>
<b>9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	211.577	(164.931)
Ændring i leverandører mv.	<u>(30.441)</u>	<u>298.488</u>
	<b><u>181.136</u></b>	<b><u>133.557</u></b>