

Rørfabrikken A/S

Hovmarksvej 162

8700 Horsens

CVR-nr. 35 83 94 53

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 29/11 2017

Christian Flach Højgaard-Bulow
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	10
Balance 30. september 2017	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rørfabrikken A/S
Hovmarksvej 162
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 83 94 53
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
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 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. november 2017

Direktion

Christian Flach Højgaard-Bülow
direktør

Bestyrelse

Lars Breum Tygesen
formand

John Breum Tygesen

Christian Flach Højgaard-Bülow

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rørfabrikken A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rørfabrikken A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 vor 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 9. november 2017

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 2016/17 udviser et overskud på kr. 894.069, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.895.952.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rørfabrikken A/S for 2016/17 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 2016/17 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 består af huslejeindtægter og andre driftsindtægter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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

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.

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. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.319.590	694.875
Finansielle indtægter		138	0
Finansielle omkostninger		<u>(183.572)</u>	<u>(202.878)</u>
Resultat før skat		1.136.156	491.997
Skat af årets resultat	1	<u>(242.087)</u>	<u>(108.123)</u>
Årets resultat		<u>894.069</u>	<u>383.874</u>
Overført resultat		<u>894.069</u>	<u>383.874</u>
		<u>894.069</u>	<u>383.874</u>

Balance 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>7.028.871</u>	<u>7.344.741</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.028.871</u>	<u>7.344.741</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.028.871</u>	<u>7.344.741</u>
Andre tilgodehavender		<u>867.449</u>	<u>94.726</u>
Tilgodehavender		<u>867.449</u>	<u>94.726</u>
Likvide beholdninger		<u>674.152</u>	<u>520.222</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.541.601</u>	<u>614.948</u>
Aktiver i alt		<u>8.570.472</u>	<u>7.959.689</u>

Balance 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.395.952	501.883
Egenkapital	3	<u>1.895.952</u>	<u>1.001.883</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	15.640	11.451
Hensatte forpligtelser i alt		<u>15.640</u>	<u>11.451</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.357.383	2.531.029
Deposita		310.015	305.407
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.667.398</u>	<u>2.836.436</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	142.147	109.500
Gæld til associerede virksomheder		3.533.764	3.796.649
Selskabsskat		231.118	99.758
Anden gæld		84.453	104.012
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.991.482</u>	<u>4.109.919</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.658.880</u>	<u>6.946.355</u>
Passiver i alt		<u>8.570.472</u>	<u>7.959.689</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	500.000	501.883	1.001.883
Årets resultat	0	894.069	894.069
Egenkapital 30. september 2017	<u>500.000</u>	<u>1.395.952</u>	<u>1.895.952</u>

Pengestrømsopgørelse

1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
		kr.	kr.
Årets resultat		894.069	383.874
Reguleringer	8	(58.609)	311.001
Ændring i driftskapital	9	<u>(787.673)</u>	<u>181.136</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		47.787	876.011
Renteudbetalinger og lignende		<u>(183.436)</u>	<u>(202.878)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		(135.649)	673.133
Betalt selskabsskat		<u>(106.538)</u>	<u>(35.200)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(242.187)	637.933
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>800.000</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		800.000	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(140.999)	(139.858)
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		<u>(262.884)</u>	<u>(246.051)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(403.883)	(385.909)
Ændring i likvider		153.930	252.024
Likvider 1. oktober 2016		<u>520.222</u>	<u>268.198</u>
Likvider 30. september 2017		674.152	520.222
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>674.152</u>	<u>520.222</u>
Likvider 30. september 2017		674.152	520.222

Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	239.118	98.318
Årets udskudte skat	4.189	9.805
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(1.220)	0
	<u>242.087</u>	<u>108.123</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	7.828.871
Afgang i årets løb	(800.000)
Kostpris 30. september 2017	<u>7.028.871</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>7.028.871</u>

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	500.000	500.000	0
Tilgang i året	0	0	500.000
Virksomhedskapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2016	11.451	1.646
Hensat i året	4.189	9.805
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2017	15.640	11.451
Materielle anlægsaktiver	21.610	17.758
Låneomkostninger	(5.970)	(6.307)
	15.640	11.451
5 Langfristede gældsforpligtelser		
	2017	2016
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.757.322	1.884.240
Mellem 1 og 5 år	600.061	646.789
Langfristet del	2.357.383	2.531.029
Inden for et år	142.147	109.500
	2.499.530	2.640.529
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	310.015	305.407
Langfristet del	310.015	305.407
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	310.015	305.407

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Momsreguleringsforpligtelse

Selskabet har ved køb af ejendommen overtaget en momsreguleringsforpligtelse. Forpligtelsen pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 788.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.499, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 7.029.

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

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

8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
Finansielle indtægter	(138)	0
Finansielle omkostninger	183.572	202.878
Avance ved salg af anlægsaktiver	(484.130)	0
Skat af årets resultat	<u>242.087</u>	<u>108.123</u>
	<u>(58.609)</u>	<u>311.001</u>

9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	(799.564)	211.577
Ændring i leverandører mv.	<u>11.891</u>	<u>(30.441)</u>
	<u>(787.673)</u>	<u>181.136</u>