



# **Fabriksvej 2 ApS**

**Ingerdalsvej 7, Sørup, 9530 Støvring**

**CVR-nr. 37 24 85 17**

## **Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

---

Jens Laurits Pedersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Fabriksvej 2 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sørup, den 21. april 2021

### **Direktion**

Jens Laurits Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Fabriksvej 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Fabriksvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 21. april 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Fabriksvej 2 ApS Ingerdalsvej 7 Sørup 9530 Støvring
	CVR-nr.: 37 24 85 17
	Stiftet: 2. oktober 2015
	Hjemsted: Rebild kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Laurits Pedersen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Jutlander Bank
<b>Modervirksomhed</b>	JL Holding Rebild ApS

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.938</b>	<b>6.981</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	10.000	10.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>16.938</b>	<b>16.981</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.818	-8.359
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.120</b>	<b>8.622</b>
4 Skat af årets resultat	418	308
<b>Årets resultat</b>	<b>8.538</b>	<b>8.930</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	8.538	8.930
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.538</b>	<b>8.930</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	320.000	310.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>320.000</u>	<u>310.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>320.000</u></b>	<b><u>310.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.010	3.196
	Udsudte skatteaktiver	2.633	3.139
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>924</u>	<u>814</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.567</u>	<u>7.149</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.266</u>	<u>35.398</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>51.833</u></b>	<b><u>42.547</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>371.833</u></b>	<b><u>352.547</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	19.609	11.071
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>69.609</b>	<b>61.071</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	190.000	190.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	190.000	190.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Anden gæld	107.224	96.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	112.224	101.476
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>302.224</b>	<b>291.476</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>371.833</b>	<b>352.547</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Eventualposter**



**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	2.141	52.141
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.930	8.930
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	11.071	61.071
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.538	8.538
	<b>50.000</b>	<b>19.609</b>	<b>69.609</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb samt udlejning af grunde og ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	10.000	10.000
	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	8.818	8.359
	<b>8.818</b>	<b>8.359</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-924	-814
Årets regulering af udskudt skat	506	506
	<b>-418</b>	<b>-308</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	278.162	278.162
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>278.162</b>	<b>278.162</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	31.838	21.838
Årets regulering til dagsværdi	10.000	10.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>41.838</b>	<b>31.838</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>320.000</b>	<b>310.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JL Holding Rebild ApS, CVR-nr. 39662027 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør -1 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fabriksvej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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

#### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fabriksvej 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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