



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FACTORYHOUSE APS**  
**STRANDHUSE 27, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. november 2020

---

Lasse Rangstrup

CVR-NR. 38 22 11 75

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7-8
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FactoryHouse ApS Strandhuse 27 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 38 22 11 75 Stiftet: 24. november 2016 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Thomas Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby
<b>Advokat</b>	NJORD Advokatpartnerselskab Advokat Søren Egstrand Thomsen Pilestræde 58 1112 København

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for FactoryHouse 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. november 2020

Direktion:

---

Thomas Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i FactoryHouse ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for FactoryHouse ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver de usikkerheder, der er forbundet med indregnede udviklingsomkostninger på 8.475 tkr., udskudt skatteaktiv på 542 tkr. og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på 592 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende disse forhold.

#### **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 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Odense, den 23. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41307

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling og produktion af moduler til byggerier.

### Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2018/19 mangler periodisering af en forudbetaling til en leverandør på 823 tkr.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 542 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningssevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjeningssevne, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet udviklingsomkostninger på 8.475 tkr. Aktiverede udviklingsomkostninger omfatter primært udvikling af et nyt koncept til byggeri, som ledelsen fremadrettet har store forventninger til, hvilket understøttes af budgetter og allerede indgået kontrakter med eksterne kunder. De afholdte udviklingsomkostninger betyder, at selskabet nu er gået på markedet med et koncept, der har styrket selskabets indtjeningsgrundlag betydeligt. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjeningssevne, hvilket understøttes af budgetter, ledelsens vurdering at udviklingsomkostningerne opfylder kravene for indregning og måling i årsregnskabet, ligesom værdiansættelsen af udviklingsomkostningerne er foretaget på et forsvarligt grundlag.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 592 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne delvist er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til projektbudget. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er derfor tilstede.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret 2019/20 realiseret et underskud 8.006 tkr., hvilket er utilfredsstillende. Det negative resultat betyder at selskabets kapital- og likviditetssituation er svækket.

Selskabets egenkapital er pr. 30. juni 2020 negativ med 21.716 tkr. og selskabskapitalen udgør 50 tkr., hvorfor selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over de næste 2 regnskabsår.

### Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Der er i koncernen - i Ved Amagerbanen 29 ApS - erhvervet attraktive grunde i København, hvor der i det kommende regnskabsår skal opføres et ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20, og pågældende ejendomsprojekt er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser et positivt afkast. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende salg af store dele af ejendomsprojektet.

Koncernen har i Ved Amagerbanen 29 ApS i regnskabsåret 2019/20 indgået en aftale med en ekstern kapitalforvalter om finansiering af ejendomsprojektet. Det er en forudsætning for den løbende finansiering af projektet med opførelse af byggeriet, at kredit- og udbetalingsbetingelser (covenants) i låneaftalen overholdes, herunder at ejendomsprojektet forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover

## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

ejendomsprojektet, er finansieret i pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden. Koncernen har fået et tilsagn fra pengeinstitut om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter i regnskabsåret 2020/21.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstillinger over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til budget for regnskabsåret 2020/21.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for FactoryHouse ApS.

Koncernens drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 og projektbudgettet viser, at koncernens likviditetsbehov kan holdes inden for de aftalte kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder, og at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2020/21. Det er ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for 2020/21 vil blive realiseret og opfyldt, ligesom det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt, og at projektbudgettet vil blive overholdt i takt med projektets udførelse i regnskabsåret 2020/21.

Koncernens økonomi- og budgetopfølgning for 1. juli 2020 til 31. oktober 2020 viser, at koncernens ejendomsprojekt og øvrige driftsaktiviteter i al væsentlighed følger budgettet for regnskabsåret 2020/21. Det er dermed ledelsens vurdering, at koncernen vil kunne overholde kreditbetingelser/covenants i låneaftaler med långivere i regnskabsåret for 2020/21. Ledelsen vurderer samtidig, at der ikke er usikkerhed om fortsat drift i koncernselskaberne, herunder i FactoryHouse ApS.

### *Covid-19*

Koncernen har i nogen grad været ramt af situationen omkring Covid-19, da opstart af modulproduktion, herunder fabrik og ansættelse af nye medarbejdere i Odense har været påvirket af dette. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet. Det er dog samlet set ledelsens opfattelse at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2020/21. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2020/21 på nuværende tidspunkt.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-5.100.813</b>	<b>-11.461.170</b>
Personaleomkostninger.....	1	-8.439	-22.445
Af- og nedskrivninger.....		-3.425.867	-2.713.787
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-8.535.119</b>	<b>-14.197.402</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	4.091	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.725.809	-1.474.528
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-10.256.837</b>	<b>-15.671.930</b>
Skat af årets resultat.....	4	2.251.134	3.643.209
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-8.005.703</b>	<b>-12.028.721</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-8.005.703	-12.028.721
<b>I ALT.....</b>		<b>-8.005.703</b>	<b>-12.028.721</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter.....		8.475.053	8.516.787
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>8.475.053</b>	<b>8.516.787</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.910.052	212.561
Indretning af lejede lokaler.....		4.642.083	1.394.244
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>8.552.135</b>	<b>1.606.805</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		1.437.762	1.169.908
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>1.437.762</b>	<b>1.169.908</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.464.950</b>	<b>11.293.500</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		8.981.854	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>8.981.854</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		592.110	36.882
Udskudte skatteaktiver.....		542.289	2.004.483
Andre tilgodehavender.....		3.023.005	395.524
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.873.940	2.155.824
Periodeafgrænsningsposter.....		1.409.623	823.504
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.440.967</b>	<b>5.416.217</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>227</b>	<b>3.068.307</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>18.423.048</b>	<b>8.484.524</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.887.998</b>	<b>19.778.024</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for udviklingsomkostninger.....		6.610.541	6.643.094
Overført overskud.....		-28.376.193	-20.403.043
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>-21.715.652</b>	<b>-13.709.949</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.210.330	5.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.917.318	5.820.553
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		45.498.726	21.532.774
Anden gæld.....		2.977.276	6.129.341
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>58.603.650</b>	<b>33.487.973</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>58.603.650</b>	<b>33.487.973</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.887.998</b>	<b>19.778.024</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Forudsætninger for fortsat drift	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Andre personaleomkostninger.....	8.439	22.445	
	<b>8.439</b>	<b>22.445</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.091	0	
	<b>4.091</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	998.572	324.534	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	727.237	1.149.994	
	<b>1.725.809</b>	<b>1.474.528</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.713.328	-160.612	
Regulering af udskudt skat.....	1.462.194	-3.482.597	
	<b>-2.251.134</b>	<b>-3.643.209</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Færdiggjorte udviklings- projekter	
Kostpris 1. juli 2019.....		11.551.529	
Tilgang.....		2.835.715	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>		<b>14.387.244</b>	
Afskrivninger 1. juli 2019.....		3.034.742	
Årets afskrivninger .....		2.877.449	
<b>Afskrivninger 30. juni 2020.....</b>		<b>5.912.191</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>		<b>8.475.053</b>	

Aktiverede udviklingsomkostninger omfatter primært udvikling af et nyt koncept til modulbaseret byggeri, som ledelsen fremadrettet har store forventninger til, hvilket understøttes af budgetter og allerede indgået kontrakter med eksterne kunder. De afholdte udviklingsomkostninger betyder, at selskabet nu er gået på markedet med et koncept, der har styrket selskabets indtjeningsgrundlag betydeligt.

Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening, ledelsens vurdering at udviklingsomkostningerne opfylder kravene for indregning og måling i årsregnskabet, ligesom værdiansættelsen af udviklingsomkostningerne er foretaget på et forsvarligt grundlag.

## NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>6</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. juli 2019.....		250.916	1.825.629	
Tilgang.....		3.814.867	3.674.201	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>		<b>4.065.783</b>	<b>5.499.830</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....		38.355	431.385	
Årets afskrivninger .....		117.376	426.362	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....</b>		<b>155.731</b>	<b>857.747</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>		<b>3.910.052</b>	<b>4.642.083</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>				 <b>7</b>
			Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. juli 2019.....			1.169.908	
Tilgang.....			267.854	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>			<b>1.437.762</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>			<b>1.437.762</b>	
 <b>Egenkapital</b>				 <b>8</b>
	Selskabs- kapital	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2019.....	50.000	6.643.094	-21.226.547	-14.533.453
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....			823.504	823.504
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>6.643.094</b>	<b>-20.403.043</b>	<b>-13.709.949</b>
Forslag til resultatdisponering.....			-8.005.703	-8.005.703
Overført til reserve for udviklingsomkostninger.....		-32.553	32.553	
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>6.610.541</b>	<b>-28.376.193</b>	<b>-21.715.652</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****9****Eventualforpligtelser**

FactoryHouse ApS har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, FactoryHouse The Village ApS, FactoryHouse Construction ApS, Rangstrup Ejendomme ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS under tvangsopløsning, Ved Amagerbanen Holding ApS, Ved Amagerbanen 29 ApS, Ved Amagerbanen Penthouse ApS, Ved Amagerbanen Almennyttige ApS, Ved Amagerbanen Hotellejligheder ApS og Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 ApS.

Der er stillet én bankgaranti på i alt 3.000 tkr. vedrørende garantiforpligtelser på udførte arbejder.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med henholdsvis en uopsigelighed frem til den 1. marts 2021 og frem til 1. juni 2023. Den årlige husleje udgør i alt 2.888 tkr og den samlede huslejeoplygtelse udgør 2.816 tkr.

Selskabet har indgået en lejeaftale af driftsmidler med en uopsigelighed frem til den 1. september 2023. Den årlige leje udgør 410 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2Rangstrup Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 25.000.000 kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Færdiggjorte udviklingsprojekter.....	8.475.053
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3.910.052
Indretning af lejede lokaler.....	4.642.083

## NOTER

## Note

**Forudsætninger for fortsat drift**

11

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Der er i koncernen - i Ved Amagerbanen 29 ApS - erhvervet attraktive grunde i København, hvor der i det kommende regnskabsår skal opføres et ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20, og pågældende ejendomsprojekt er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser et positivt afkast. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende salg af store dele af ejendomsprojektet.

Koncernen har i Ved Amagerbanen 29 ApS i regnskabsåret 2019/20 indgået en aftale med en ekstern kapitalforvalter om finansiering af ejendomsprojektet. Det er en forudsætning for den løbende finansiering af projektet med opførelse af byggeriet, at kredit- og udbetalingsbetingelser (covenants) i låneaftalen overholdes, herunder at ejendomsprojektet forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden. Koncernen har fået et tilsagn fra pengeinstitut om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter i regnskabsåret 2020/21.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstillinger over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt og projektbudgettet overholdes i takt med projektets udførelse, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til budget for regnskabsåret 2020/21.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for FactoryHouse ApS.

Koncernens drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 og projektbudgettet viser, at koncernens likviditetsbehov kan holdes inden for de aftalte kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder, og at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2020/21. Det er ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for 2020/21 vil blive realiseret og opfyldt, ligesom det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet i al væsentlighed forløber økonomisk planmæssigt, og at projektbudgettet vil blive overholdt i takt med projektets udførelse i regnskabsåret 2020/21.

Koncernens økonomi- og budgetopfølgning for 1. juli 2020 til 31. oktober 2020 viser, at koncernens ejendomsprojekt og øvrige driftsaktiviteter i al væsentlighed følger budgettet for regnskabsåret 2020/21. Det er dermed ledelsens vurdering, at koncernen vil kunne overholde kreditbetingelser/covenants i låneaftaler med långivere i regnskabsåret for 2020/21. Ledelsen vurderer samtidig, at der ikke er usikkerhed om fortsat drift i koncernselskaberne, herunder i FactoryHouse ApS.

## NOTER

## Note

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

12

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 542 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet udviklingsomkostninger på 8.475 tkr. Aktiverede udviklingsomkostninger omfatter primært udvikling af et nyt koncept til byggeri, som ledelsen fremadrettet har store forventninger til, hvilket understøttes af budgetter og allerede indgået kontrakter med eksterne kunder. De afholdte udviklingsomkostninger betyder, at selskabet nu er gået på markedet med et koncept, der har styrket selskabets indtjeningsgrundlag betydeligt. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening, hvilket understøttes af budgetter, ledelsens vurdering at udviklingsomkostningerne opfylder kravene for indregning og måling i årsregnskabet, ligesom værdiansættelsen af udviklingsomkostningerne er foretaget på et forsvarligt grundlag.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 592 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne delvist er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til projektbudget. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er derfor tilstede.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FactoryHouse ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2018/19 var en væsentlig fejl, da der mangler periodisering af en forudbetaling til en leverandør på DKK 823.504.

Selskabet færdiggjorde et byggeprojekt i regnskabsåret 2018/19 og i den forbindelse blev alle aktiverede omkostninger driftsført. I forbindelse hermed blev der ved en fejl indregnet 2 fakturaer som var forudfaktureret for i alt DKK 823.504. i driften i årsrapporten.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "vareforbrug" i resultatopgørelsen og dermed årets resultat i 2018/19 forbedres med DKK 823.504. Egenkapitalen forbedres med et tilsvarende beløb. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten "Periodeafgrænsningsposter" under omsætningsaktiver pr. 30. juni 2019 forøges med DKK 823.504. Balancesummen forøges med et tilsvarende beløb.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor DKK 823.504 er indregnet på "overført resultat" og sammenligningstal er tilrettet.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

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

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter, og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.