

## **Klædefabrikken ApS**

Kastanievej 48  
3480 Fredensborg

CVR-nr. 38 64 15 49

### **Årsrapport for 2018**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2019

---

Gunnar Olsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Klædefabrikken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 21. maj 2019

### **Direktion**

Erik Buus Lyngsø

### **Bestyrelse**

Gunnar Olsen

Søren Drachmann Lyngsø

Erik Buus Lyngsø

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Klædefabrikken ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Klædefabrikken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 21. maj 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Klædefabrikken ApS Kastanievej 48 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 38 64 15 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 10. maj 2017
	Hjemsted: Fredensborg
<b>Bestyrelse</b>	Gunnar Olsen Søren Drachmann Lyngsø Erik Buus Lyngsø
<b>Direktion</b>	Erik Buus Lyngsø
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 568.536, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.747.001.

### **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 Klædefabrikken ApS for 2018 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter for regnskabsperioden.

### Andre driftsindtægter

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



## 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Installationer, anlæg mv	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.205.671</b>	<b>8.265</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-4.047.681</u>	<u>-4.031</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>4.157.990</b>	<b>4.234</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-1.076.064</u>	<u>-1.052</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.081.926</b>	<b>3.182</b>
Finansielle indtægter		190	61
Finansielle omkostninger		<u>-2.351.024</u>	<u>-2.261</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>731.092</b>	<b>982</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-162.556</u>	<u>-394</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>568.536</u></u></b>	<b><u><u>588</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	500
Overført resultat		<u>-431.464</u>	<u>88</u>
		<b><u><u>568.536</u></u></b>	<b><u><u>588</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		104.466.343	104.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		373.133	469
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>104.839.476</u></b>	<b><u>105.251</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>104.839.476</u></b>	<b><u>105.251</u></b>
Råvarer og hjælpematerialer		20.930	21
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>20.930</u></b>	<b><u>21</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	48
Andre tilgodehavender		1.534.957	22
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.534.957</u></b>	<b><u>70</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.777.460</u></b>	<b><u>3.590</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.333.347</u></b>	<b><u>3.681</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>109.172.823</u></u></b>	<b><u><u>108.932</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100
Overført resultat		2.647.001	3.078
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>3.747.001</u></b>	<b><u>3.678</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		6.281.419	6.121
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.281.419</u></b>	<b><u>6.121</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		82.204.102	64.500
Deposita		3.338.402	3.542
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>85.542.504</u></b>	<b><u>68.042</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	814.218	0
Banker		0	17.434
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.024	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.233.410	12.292
Selskabsskat		2.426	64
Anden gæld		994.908	930
Periodeafgrænsningsposter		501.913	371
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.601.899</u></b>	<b><u>31.091</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>99.144.403</u></b>	<b><u>99.133</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>109.172.823</u></b>	<b><u>108.932</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	3.946.583	4.004
Andre omkostninger til social sikring	<u>101.098</u>	<u>27</u>
	<b><u>4.047.681</u></b>	<b><u>4.031</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>8</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.426	64
Regulering af udskudt skat	160.356	169
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-226</u>	<u>161</u>
	<b><u>162.556</u></b>	<b><u>394</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2018	105.719.696	482.621
Tilgang i årets løb	<u>665.326</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>106.385.022</u>	<u>482.621</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	939.140	12.963
Årets afskrivninger	<u>979.539</u>	<u>96.525</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>1.918.679</u>	<u>109.488</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>104.466.343</u></b>	<b><u>373.133</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	3.078.465	500.000	3.678.465
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-431.464	1.000.000	568.536
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>100.000</b>	<b>2.647.001</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.747.001</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	64.500.000	83.018.320	814.218	65.053.952
Deposita	3.540.684	3.338.402	0	0
	<b>68.040.684</b>	<b>86.356.722</b>	<b>814.218</b>	<b>65.053.952</b>

### 6 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 83.018, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 104.466.

Til sikkerhed for bankengagement har selskabet givet pant for t.kr. 2.026, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 104.466.

Sparekassen Vendsyssel har over for realkreditinstitut stillet garanti på vegne af selskabet for t.kr. 4.981.