

# K/S af 4. januar 1994

Levysgade 14, 2, 8700 Horsens

CVR-nr. 17 74 29 73



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. juni 2016

Som dirigent:

Henning Jensen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S af 4. januar 1994.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2016  
Direktion:

.....  
Orla Kjeld Bothe

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S af 4. januar 1994

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S af 4. januar 1994 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 vurderingen 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Horsens, den 19. juni 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaj Blom  
statsaut. revisor

Frank Therkildsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S af 4. januar 1994
Adresse, postnr., by	Levysgade 14, 2, 8700 Horsens
CVR-nr.	17 74 29 73
Stiftet	4. januar 1994
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Orla Kjeld Bothe
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten viser ifølge resultatopgørelsen et overskud på 3.942 tkr. mod 4.176 tkr. i 2014.

Selskabets balance viser en samlet aktivmasse på 77.017 tkr. og egenkapital på 35.338 tkr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Ledelsen forventer i 2016 et positivt resultat på niveau med 2015.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Nettoomsætning</b>	4.458.026	4.803.836
	Andre eksterne omkostninger	-1.590.542	-1.781.522
	<b>Bruttoresultat</b>	2.867.484	3.022.314
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-194.155	-193.021
	<b>Resultat af primær drift</b>	2.673.329	2.829.293
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	544.631	610.018
	Finansielle indtægter	1.990.479	1.898.711
	Finansielle omkostninger	-1.266.307	-1.161.824
	<b>Årets resultat</b>	3.942.132	4.176.198
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	3.942.132	4.176.198
		3.942.132	4.176.198



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	22.667.851	22.789.991
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.590	70.590
		<u>22.738.441</u>	<u>22.860.581</u>
3	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.370.324	6.970.693
		<u>7.370.324</u>	<u>6.970.693</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>30.108.765</u>	<u>29.831.274</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.505	14.564
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	39.757.375	37.153.408
	Andre tilgodehavender	7.100.310	6.837.793
		<u>46.882.190</u>	<u>44.005.765</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>26.329</u>	<u>4.452</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>46.908.519</u>	<u>44.010.217</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>77.017.284</u>	<u>73.841.491</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	3.100.000	3.100.000
	Overført resultat	32.237.574	27.802.902
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.337.574</b>	<b>30.902.902</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	962.626	962.626
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>962.626</b>	<b>962.626</b>
	Gældsforpligtelser		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	35.182.295	36.079.549
	Anden gæld	2.856.071	3.348.611
		<b>38.038.366</b>	<b>39.428.160</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.201.668	1.293.186
	Gæld til banker	438	190.770
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.626	0
	Anden gæld	1.381.986	1.063.847
		<b>2.678.718</b>	<b>2.547.803</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.717.084</b>	<b>41.975.963</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>77.017.284</b>	<b>73.841.491</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	3.100.000	27.802.902	30.902.902
Årets resultat	0	3.942.132	3.942.132
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	492.540	492.540
Egenkapital 31. december 2015	<u>3.100.000</u>	<u>32.237.574</u>	<u>35.337.574</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S af 4. januar 1994 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indregnes i nettoomsætningen i takt med optjeningen i henhold til indgåede lejekontrakter, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Grunde afskrives ikke.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

#### 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 m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat afsættes ikke i kommanditselskabet, idet skat af virksomhedens overskud påhviler selskabsdeltagerne.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

##### 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 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. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	23.324.911	70.590	23.395.501
Tilgang i årets løb	72.015	0	72.015
Kostpris 31. december 2015	23.396.926	70.590	23.467.516
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	534.920	0	534.920
Årets afskrivninger	194.155	0	194.155
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	729.075	0	729.075
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	22.667.851	70.590	22.738.441

#### 3 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	4.890.000
Kostpris 31. december 2015	4.890.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.080.693
Udloddet udbytte	-145.000
Andel af årets resultat	544.631
Værdireguleringer 31. december 2015	2.480.324
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	7.370.324

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
<b>Associerede virksomheder</b>				
Ejendomsselskabet Levysgade 14 I/S	Horsens	50,00 %	8.792.267	388.601
Ejendomsselskabet Rued Langgaardsvej 1 I/S	Horsens	50,00 %	5.948.378	700.660

kr.	2015	2014
<b>4 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
komplementar anparter, 1 stk. a nom. 100.000,00 kr.	100.000	100.000
kommanditist anparter, 30 stk. a nom. 100.000,00 kr.	3.000.000	3.000.000
	3.100.000	3.100.000

Rettigheder og forpligtelser vedrørende kommanditkapitalen fylder lovgivningen.

Selskabets kommanditkapital har uændret været 3.100.000 kr. det seneste år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 21.336 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.384 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.470 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20.200 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på 21.191 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 20.200 tkr. deponeret til sikkerhed for egen og tilknyttede selskabers bankgæld.