

K/S af 4. januar 1994

Levysgade 14, 2, 8700 Horsens

CVR-nr. 17 74 29 73



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *20. juni 2017*

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S af 4. januar 1994 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

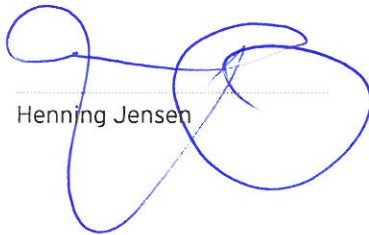
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. maj 2017
Direktion:



Henning Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S af 4. januar 1994

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S af 4. januar 1994 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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

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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Horsens, den 18. maj 2017
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



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	Henning Jensen
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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 4.062.490 kr. mod 3.942.132 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 39.778.628 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	2.559.286	2.867.484
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-206.127	-194.155
	Resultat før finansielle poster	2.353.159	2.673.329
	Indtægter af kapitalandele i joint ventures	703.770	544.631
2	Finansielle indtægter	2.051.284	1.990.479
3	Finansielle omkostninger	-1.045.723	-1.266.307
	Årets resultat	<u>4.062.490</u>	<u>3.942.132</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	578.770	399.631
	Overført resultat	3.483.720	3.542.501
		<u>4.062.490</u>	<u>3.942.132</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	23.485.462	22.667.851
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.590	70.590
		<u>23.556.052</u>	<u>22.738.441</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i joint ventures	7.949.094	7.370.324
		<u>7.949.094</u>	<u>7.370.324</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.505.146</u>	<u>30.108.765</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	467.447	24.505
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.488.044	39.757.375
	Andre tilgodehavender	7.025.409	7.100.310
		<u>47.980.900</u>	<u>46.882.190</u>
	Likvide beholdninger	<u>105.241</u>	<u>26.329</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>48.086.141</u>	<u>46.908.519</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>79.591.287</u></u>	<u><u>77.017.284</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	3.100.000	3.100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.059.094	2.480.324
	Overført resultat	33.619.534	29.757.250
	Egenkapital i alt	<u>39.778.628</u>	<u>35.337.574</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	962.626	962.626
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>962.626</u>	<u>962.626</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	28.561.619	35.182.295
	Anden gæld	2.477.613	2.856.071
		<u>31.039.232</u>	<u>38.038.366</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.638.264	1.201.668
	Gæld til banker	0	438
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.684	94.626
	Anden gæld	1.098.853	1.381.986
		<u>7.810.801</u>	<u>2.678.718</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.850.033</u>	<u>40.717.084</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>79.591.287</u></u>	<u><u>77.017.284</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.100.000	0	27.802.902	30.902.902
Ændring i regnskabspraksis	0	2.080.693	-2.080.693	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	399.631	3.542.501	3.942.132
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	492.540	492.540
Egenkapital 1. januar 2016	3.100.000	2.480.324	29.757.250	35.337.574
Overført, jf. resultatdisponering	0	578.770	3.483.720	4.062.490
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	378.564	378.564
Egenkapital 31. december 2016	3.100.000	3.059.094	33.619.534	39.778.628

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S af 4. januar 1994 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse fra klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Implementeringen har medført ændring af klassifikationen af fællesledede virksomheder, som fremover klassificeres i årsregnskabet som joint ventures. Nettoopskrivningen for de fællesledede virksomheder er bundet på egenkapitalen.

Udover ændringen i klassifikation af fællesledede virksomheder, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder driftsomkostninger på ejendomme, omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

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
Installationer	10-25 år

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i fællesledede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i fællesledede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

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.

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 aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder

Kapitalandele i fællesledede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til 0 kr. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos den fællesledede virksomhed, i det omfang disse er uerholdelige. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen i den fællesledede virksomhed.

Nyerhvervede og solgte kapitalandele indregnes i årsregnskabet henholdsvis fra anskaffelsestidspunktet og frem til afståelsestidspunktet.

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

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2016	2015	
2	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter fra joint ventures	2.051.284	1.990.008	
	Andre finansielle indtægter	0	471	
		<u>2.051.284</u>	<u>1.990.479</u>	
3	Finansielle omkostninger			
	Andre finansielle omkostninger	1.045.723	1.266.307	
		<u>1.045.723</u>	<u>1.266.307</u>	
4	Materielle anlægsaktiver			
kr.		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	Kostpris 1. januar 2016	23.396.926	70.590	23.467.516
	Tilgang i årets løb	1.023.738	0	1.023.738
	Kostpris 31. december 2016	<u>24.420.664</u>	<u>70.590</u>	<u>24.491.254</u>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	729.075	0	729.075
	Årets afskrivninger	206.127	0	206.127
	Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>935.202</u>	<u>0</u>	<u>935.202</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>23.485.462</u>	<u>70.590</u>	<u>23.556.052</u>
5	Finansielle anlægsaktiver			
kr.			Kapitalandele i joint ventures	
	Kostpris 1. januar 2016		4.890.000	
	Kostpris 31. december 2016		<u>4.890.000</u>	
	Værdireguleringer 1. januar 2016		2.480.324	
	Årets hævnning i I/S		-125.000	
	Andel af årets resultat		703.770	
	Værdireguleringer 31. december 2016		<u>3.059.094</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>7.949.094</u>	
	Joint ventures			
	Ejendomsselskabet Levysgade 14 I/S	Horsens 50,00 %	9.184.868 642.600	
	Ejendomsselskabet Rued Langgaardsvej 1 I/S	Horsens 50,00 %	6.713.318 764.940	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Selskabskapital		
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.	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>

Rettigheder og forpligtelser vedrørende kommanditkapitalen fylder lovgivningen.

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 18.764 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.200 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 23.486 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 25.650 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 22.217 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 20.200 tkr. deponeret til sikkerhed for egen og tilknyttede selskabers bankgæld.