

K/S Generatorvej 4

c/o Stanico A/S

Havnegade 36

5000 Odense C

CVR-nr. 24 24 92 47

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. marts 2016

Thor Stadil
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Generatorvej 4.

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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. marts 2016

Direktion

Finn Herche

Bestyrelse

Theis Christen Grønlund

Finn Herche

Kent Dittlau

Thor Stadil

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Generatorvej 4

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Generatorvej 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vurdering 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 udføre 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 24. marts 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Generatorvej 4
c/o Stanico A/S
Havnegade 36
5000 Odense C

Telefon: 65480223

CVR-nr.: 24 24 92 47

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Theis Christen Grønlund
Finn Herche
Kent Dittlau
Thor Stadil

Direktion

Finn Herche

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2015 er der anvendt individuelle fastsatte afkastkrav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen. Ændringer på 0,5% vil medføre ændringer i dagsværdien på ca. 3,5 - 3,9 mio.

Ejendommene anvendes til erhvervsformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 9 procent.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Vedrørende bedømmelsen af kommanditselskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat af kommanditselskabets drift i det forløbne år har der efter vores skøn ikke været forhold af særlig betydning, som ikke fremstår af årsrapporten, og der er ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af kommanditselskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Generatorvej 4 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

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.

Bruttofortjeneste

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

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

Lejeindtæger

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når faktura udskrives.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		6.425.173	6.512.546
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		6.425.173	6.512.546
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.012.731	-906.527
Resultat før finansielle poster		5.412.442	5.606.019
Finansielle indtægter	1	109.066	171.698
Finansielle omkostninger	2	-1.962.271	-781.170
Resultat før skat		3.559.237	4.996.547
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>3.559.237</u>	<u>4.996.547</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført overskud		2.559.237	4.996.547
		<u>3.559.237</u>	<u>4.996.547</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>64.990.720</u>	<u>70.182.011</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>64.990.720</u>	<u>70.182.011</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>64.990.720</u>	<u>70.182.011</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		177.632	319.411
Andre tilgodehavender		987.248	6.779.777
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.257</u>	<u>21.015</u>
Tilgodehavender		<u>1.186.137</u>	<u>7.120.203</u>
Likvide beholdninger		<u>1.455.461</u>	<u>266.185</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.641.598</u>	<u>7.386.388</u>
Aktiver i alt		<u>67.632.318</u>	<u>77.568.399</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.900.000	1.900.000
Overført resultat		53.782.656	54.223.419
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	4	<u>56.682.656</u>	<u>56.123.419</u>
Andre kreditinstitutter		<u>3.798.130</u>	<u>13.759.532</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.798.130</u>	<u>13.759.532</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	1.080.300
Kreditinstitutter	5	3.704.000	2.212.430
Leverandører og serviceydelse		705.425	181.873
Gæld til tilknyttede virksomheder		112.951	116.732
Anden gæld		164.796	1.681.719
Deposita		<u>2.464.360</u>	<u>2.412.394</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.151.532</u>	<u>7.685.448</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.949.662</u>	<u>21.444.980</u>
Passiver i alt		<u>67.632.318</u>	<u>77.568.399</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>109.066</u>	<u>171.698</u>
	<u>109.066</u>	<u>171.698</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.395	6.020
Andre finansielle omkostninger	74.102	382.902
Kursreguleringer omkostninger	<u>1.880.774</u>	<u>392.248</u>
	<u>1.962.271</u>	<u>781.170</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringsej</u>
		endomme
Kostpris 1. januar 2015		75.088.538
Afgang i årets løb		<u>-4.178.560</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>70.909.978</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		4.906.527
Årets værdireguleringer		<u>1.012.731</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>5.919.258</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>64.990.720</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.900.000	54.223.419	0	56.123.419
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Årets resultat	0	2.559.237	1.000.000	3.559.237
Egenkapital 31. december 2015	1.900.000	53.782.656	1.000.000	56.682.656

Selskabskapitalen består af 3.800 indskud a nominelt kr. 500. Ingen indskud er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	13.290.736
Mellem 1 og 5 år	3.798.130	468.796
Langfristet del	3.798.130	13.759.532
Inden for et år	3.704.000	2.212.430
Kortfristet del	3.704.000	2.212.430
	7.502.130	15.971.962

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er for banklån TDKK7.502 stillet sikkerhed i selskabets ejendomme.